III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

4 BRUNETE

URBANISMO

Habiéndose publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 83, de 9 de abril de 2013, anuncio por el que se aprueba definitivamente por silencio Plan General de Ordenación Urbana de Brunete, se aprecia que se ha omitido la publicación de las normas urbanísticas del Plan General, así como las Normas Urbanísticas de los sectores con ordenación pormenorizada con uso global residencial denominados "SR-1 Primera Corona"; "SR-2 El Olivar"; "SR-3 Ensanche Norte"; "SR-4 Ensanche Este"; "SR-5 Ensanche Sur"; "SR-6 Sureste"; "SR-7 La Pellejera" y "SR-8 Los Rosales", que se reproducen a continuación a los efectos de su publicación.

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BRUNETE.

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. I.1.1. Naturaleza Jurídica 13
Art. I.1.2. Ámbito de aplicación. Carácter 13
Art. I.1.3. Finalidad. 13
Art. I.1.4. Entrada en vigor. 14
Art. I.1.5. Vigencia. 14
Art. I.1.6. Régimen transitorio. Áreas de Planeamiento Incorporado. 14
Art. I.1.7. Alteraciones del Plan General 14
Art. I.1.8. Revisión del Plan General 14
Art. I.1.9. Modificación del Plan General 15
Art. I.1.10. Efectos 15
Art. I.1.11. Documentación 16
Art. I.1.12. Criterios de Interpretación de las Documentaciones. 19

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. I.2.1. Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo. 21
Art. I.2.2. Clasificación y Categorización del Suelo. Ordenaciones Pormenorizadas del Suelo Urbanizable Sectorizado Incorporadas al Plan General. 21
Art. I.2.3. Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas. 21
Art. I.2.4. Redes Públicas. 24
Art. I.2.5. Determinaciones sobre la División del Suelo. 25
Art. I.2.6. Derechos y deberes en Suelo Urbano Consolidado. 26
Art. I.2.7. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable Sectorizado. 27
Art. I.2.8. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable no Sectorizado. 27
Art. I.2.9. Derechos y deberes en Suelo no Urbanizable de Protección. 28
Art. I.2.10. Construcciones de carácter provisional. 28
Art. I.2.11. Edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios a proteger 28
Art. I.2.12. Edificaciones que queden fuera de Ordenación. 28
Art. I.2.13. Instalaciones de actividades que queden fuera de Ordenación. 29

CAPÍTULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Art. I.3.1. Condiciones generales para su desarrollo 30
Art. I.3.2. Tipos de planes y proyectos de desarrollo. 31
Art. I.3.3. La ejecución del planeamiento: contenido, requisitos y formas de desarrollo. 33
Art. I.3.4. Incumplimiento de las obligaciones. 34
Art. I.3.5. Presupuestos legales para la ejecución. 34
Art. I.3.6 . Legitimación para la ejecución. 35
Art. I.3.7. Equidistribución. 36
Art. I.3.8. Obtención y ejecución de Redes Públicas. 37
Art. I.3.9. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano Consolidado. 38

BOCM-20130511-4

Art. I.3.10. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano no Consolidado. 38
Art. I.3.11. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado. 38
Art. I.3.12. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable no Sectorizado.....39
Art. I.3.13. Desarrollo y ejecución del Suelo no Urbanizable de Protección.....39
Art. I.3.14. Desarrollo y ejecución de los calificados como redes públicas municipales de vivienda de promoción pública o integración RSM-VPP.....39

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. II.1.1. Regulación de los Usos. 40
Art. II.1.2. Tipos de Usos. 40
Art. II.1.3. Condiciones Generales. 41
Art. II.1.4. Coeficientes de Homogeneización (Ponderación).....42

CAPÍTULO 2. RESIDENCIAL.

Art. II.2.1. Definición, clases y categorías. 43
Art. II.2.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....44

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL.

Art. II.3.1. Definición, clases y categorías. 49
Art. II.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....49
Art. II.3.3. Clasificación en función del Impacto Ambiental..... ...50
Art. II.3.4. Condiciones particulares de Habitabilidad e Higiene del uso Industrial ... .50

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

Art. II.4.1. Definición, clases y categorías. 55
Art. II.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....56

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO OFICINAS Y SERVICIOS.

Art. II.5.1. Definición y categorías. 61
Art. II.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....61

CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Art. II.6.1. Definición, clases y categorías. 63
Art. II.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso Dotacional. 63

CAPÍTULO 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. II.7.1. Definición y categorías. 66
Art. II.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....66
Art. II.7.3. Condiciones específicas por categorías. 66
Art. II.7.4. Cumplimiento informe ambiental. 67
Art. II.7.5. Aparcamiento..... 69

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. USOS DEPORTIVOS.

Art. II.8.1. Definición y clasificación. 70
Art. II.8.2.Condiciones particulares de habitabilidad e Higiene. 70

CAPÍTULO. 9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Art. II.9.1. Definición, clases y categorías. 71
Art. II.9.2. Condiciones particulares. 71
Art. II.9.3. Desarrollo de los servicios de Infraestructuras....71
Art. II.9.4. Ejecución de los servicios de Infraestructuras.... ..71

CAPÍTULO 10. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Art. II.10.1. Definición y categorías. 73
Art. II.10.2.Condiciones particulares de la Red Viaria. 73
Art. II.10.3. Condiciones particulares de la Red ferroviaria. 76

CAPÍTULO. 11. GARAJE APARCAMIENTO.

Art. II.11.1. Definición y categorías. 77
Art. II.11.2. Aparcamientos públicos. 77
Art. II.11.3. Condiciones particulares.... 77

CAPÍTULO. 12. USO AGROPECUARIO.

Art. II.12.1. Definición....84
Art. II.12.2.Condiciones de Habitabilidad e Higiene 84

CAPÍTULO. 13. VÍAS PECUARIAS. RED SUPRAMUNICIPAL VÍA PECUARIA. ESPACIO LIBRE PROTEGIDO....85

TÍTULO TERCERO.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Art. III.1.1. Objeto. 86
Art. III.1.2. Contenido. 86

CAPÍTULO.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.

Art. III.2.1. Ámbitos de actuación. 87
Art. III.2.2. Clases de aprovechamiento urbanístico.. 87

CAPÍTULO.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

Art. III.3.1. Alineaciones oficiales. 88
Art. III.3.2. Parcela. 88

BOCM-20130511-4

Art. III.3.3. Parcela edificable. Parcela neta. 88
Art. III.3.4. Frente de parcela. 89
Art. III.3.5. Fondo de parcela. 89
Art. III.3.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones. 89
Art. III.3.7. Espacios libres privados. 89
Art. III.3.8. Espacios libres públicos. 89
Art. III.3.9. Solar. 89
Art. III.3.10. Manzana. 91
Art. III.3.11. Rasantes oficiales. 91

CAPÍTULO.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Art. III.4.1. Tipos de condiciones. 92
Art. III.4.2. Condiciones de posición de las construcciones. Dentro de las parcelas. 92
Art. III.4.3. Condiciones de aprovechamiento para las. Construcciones asignadas a las parcelas. 94
Art. III.4.4. Condiciones de forma y buena construcción. 95

CAPÍTULO.5. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

Art. III.5.1. Dotación de agua potable. 109
Art. III.5.2. Dotación de agua caliente. 109
Art. III.5.3. Energía eléctrica. 109
Art. III.5.4. Combustibles líquidos. 110
Art. III.5.5. Telefonía. 110
Art. III.5.6. Radio y televisión. 110
Art. III.5.7. Servicios postales. 110
Art. III.5.8. Evacuación de aguas pluviales. 110
Art. III.5.9. Evacuación de aguas residuales. 110
Art. III.5.10. Evacuación de humos. 110
Art. III.5.11. Evacuación de residuos sólidos. 111
Art. III.5.12. Instalación de clima artificial. 111
Art. III.5.13 Aparatos elevadores. 112

TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO. 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. IV.1.1. Ámbito. 114
Art. IV.1.2. Cumplimiento Informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con los corredores ecológicos 114

CAPÍTULO.2. RED VIARIA.

Art. IV.2.1. Definición. 115
Art. IV.2.2. Alineaciones y rasantes. 115
Art. IV.2.3. Tipos de vías. 115
Art. IV.2.4. Condiciones constructivas de las vías de tráfico rodado. 119

BOCM-20130511-4

Art. IV.2.5. Tránsito peatonal..... 120
Art. IV.2.6. Vados permanentes. 120
Art. IV.2.7. Canalizaciones de infraestructuras. 120
Art. IV.2.8. Alumbrado público. 120
Art. IV.2.9. Alcorques. 121

CAPÍTULO.3. RED DE VÍAS REGIONALES.

Art. IV.3.1. Carreteras. 122

CAPÍTULO. 4. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. IV.4.1. Definición. 123
Art. IV.4.2. Alineaciones. 123
Art. IV.4.3. Topografía. 123
Art. IV.4.4. Condiciones de diseño y riego. 123
Art. IV.4.5. Materiales y texturas..... 123
Art. IV.4.6. Arbolado. 123
Art. IV.4.7. Dotaciones y Servicios. 124
Art. IV.4.8. Infraestructuras..... 124

CAPÍTULO.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. IV.5.1. Disposición..... 125
Art. IV.5.2. Otras condiciones en parcelas de equipamientos 125

CAPÍTULO. 6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Art. IV.6.1. Condición general para el dimensionamiento 127
Art. IV.6.2. Alumbrado público 127
Art. IV.6.3. Distribución de energía 128
Art. IV.6.4. Red de telefonía 129
Art. IV.6.5. Abastecimiento de agua potable 129
Art. IV.6.6. Red de riego. Hidrantes contra incendios 131
Art. IV.6.7. Red de evacuación y saneamiento 131
Art. IV.6.8. Otros servicios..... 132

CAPÍTULO. 7. CONDICIONES PARA LA URBANIZACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA.

Art. IV.7.1.Medidas de ahorro de consumo de agua 133
Art. IV.7.2. Relación con el plan director de infraestructuras hidráulicas del plan general, de su coste y de la garantía de ejecución 133
Art. IV.7.3. De la completa separación de la red de aguas pluviales. control y vigilancia 134
Art. IV.7.4. En cumplimiento de la legislación en materia de aguas y normas del plan hidrológico del tajo 135
Art. IV.7.5. De la calidad de las aguas depuradas para riego de zonas verdes, zonas deportivas extensivas, campos de golf y utilización para estanques u otros usos públicos..... 138

BOCM-20130511-4

Art. IV.7.6. Medidas para evitar las afecciones e impactos negativos que deben contemplar los proyectos de urbanización para proteger la cantidad y calidad de las aguas subterráneas del acuífero detrítico..... 140

TÍTULO QUINTO.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO.1. ÁMBITO.

Art. V.1.1. Alcance y contenido 141
Art. V.1.2. Responsabilidades 141

CAPÍTULO.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Art. V.2.1. Protección medioambiental 142
Art. V.2.2. Vertidos y residuos sólidos 142
Art. V.2. 3. Vertidos líquidos (aguas residuales) 142
Art. V.2.4. Vertidos gaseosos 145
Art. V.2.5. Contaminación acústica y vibratoria 145
Art. V.2.6. Protección contra incendios 146
Art. V.2.7. Protección de radiaciones electromagnéticas 146
Art. V.2.8. Reforestaciones exigibles 147
Art. V.2.9.Tratamiento de caminos 148
Art. V.2.10.Tratamiento de márgenes de carreteras 148
Art. V.2.11.Obligación de georeferenciación de los elementos naturales arbóreos catalogados o de interés 148
Art. V.2.12.Protección de la flora y de la fauna 148
Art. V.2.13.Afecciones e impactos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas 148
Art. V.2.14. Antenas 149
Art. V.2.15. Zonas verdes 149
Art. V.2.16. Distancia de la edificación a márgenes de carreteras 149
Art. V.2.17. Captación y sellado de pozos 149
Art. V.2.18. Licencias 150
Art. V.2.19. Aspectos a considerar en el Desarrollo del Plan General y Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la calidad hídrica 151
Art. V.2.20. Aspectos a considerar en el desarrollo del Plan General y Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la calidad acústica 155

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

Art. V.3.1. Del paisaje natural 157
Art. V.3.2. De la imagen y de la escena urbana 157

TÍTULO SEXTO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VI.1.1. Ámbito 160
Art. VI.1.2. Categorías 160
Art. VI.1.3. Áreas homogéneas 160
Art. VI.1.4. Ordenación pormenorizada 161
Art. VI.1.5. Régimen urbanístico 161
Art. VI.1.6.Desarrollo y ejecución 161

CAPÍTULO 2 .- DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

Art. VI.2.1-A. H. 1. Plan especial. Casco antiguo. Regiones devastadas 162
Art. VI.2.2- A. H. 2. Ensanche manzana cerrada II alturas 163
Art. VI.2.3-A. H. 3. Ensanche manzana cerrada III alturas 164
Art. VI.2.4-A. H. 4. Unifamiliar adosada/pareada de parcela pequeña 165
Art. VI.2.5-A. H. 5. Unifamiliar pareada/aislada de parcela media 166
Art. VI.2.6-A. H. 6. Unifamiliar pareada/aislada de parcela media/grande 167
Art. VI.2.7-A. H. 7. Unifamiliar aislada de parcela gran tamaño 168
Art. VI.2.8.-A. H. 8. A.P.I. 1 Las Eras 169
Art. VI.2.9-A. H. 9. Terciario Norte 170
Art. VI.2.10-A. H. 10. Área de planeamiento incorporado A. P. I. 2 Camino Viejo 171
Art. VI.2.11-A. H. 11. Área de planeamiento incorporado A. P. I. 3 Las Angustias 172
Art. VI.2.12-A. H. 12. Área de planeamiento incorporado A. P. I 4 Las Cachanas 173
Art. VI.2.13-A. H. 13. Unifamiliar aislada parcela gran tamaño 174
Art. VI.2.14-A. H. 14. Unifamiliar pareada/aislada parcela media/grande 175

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA 1. PLAN ESPECIAL CASCO ANTIGUO. REGIONES DEVASTADAS

Art. VI.3.1. Ámbito 176
Art. VI.3.2. Objetivos del plan especial conforme al informe de la dirección general de arquitectura y vivienda de la Comunidad de Madrid 176

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA 2. ENSANCHE EN MANZANA CERRADA

Art. VI.4.1. Ámbito y grados 178
Art. VI.4.2. Uso y tipología predominante 178
Art. VI.4.3. Parcela edificable 178
Art. VI.4.4. Alineaciones y retranqueos 179
Art. VI.4.5. Altura de la edificación 180
Art. VI.4.6. Fondo edificable 180
Art. VI.4.7. Ocupación de la parcela 180
Art. VI.4.8. Edificabilidad 181
Art. VI.4.9. Condiciones de uso 181
Art. VI.4.10. Ordenanza específica en el ámbito del A.P.I. 1 Las Eras 182
Art. VI.4.11. Ordenanza especifica en el ámbito del A.P.I. 4 Las Cachanas 191

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA 3. COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO

Art. VI.5.1. Ámbito y grados 203
Art. VI.5.2. Ordenanzas del A.P.I 2 Camino Viejo 203
Art. VI.5.3. Ordenanzas del A.P.I 3 Las Angustias 214

CAPÍTULO 6.- ORDENANZA 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. VI.6.1. Ámbito 224
Art. VI.6.2. Grados y características 224
Art. VI.6.3. Parcela mínima 224
Art. VI.6.4. Altura 224
Art. VI.6.5. Retranqueos 225
Art. VI.6.6. Actuación agrupada de promoción unitaria 225
Art. VI.6.7. Tratamiento de medianeras 226
Art. VI.6.8. Condiciones de uso 226

CAPÍTULO 7. ORDENANZA 5. TERCIARIO

Art. VI.7.1. Ámbito 227
Art. VI.7.2. Tipología 227
Art. VI.7.3. Parcelación 227
Art. VI.7.4. Separación a linderos 227
Art. VI.7.5. Ocupación 227
Art. VI.7.6. Edificabilidad 227
Art. VI.7.7. Altura 227
Art. VI.7.8. Condiciones de uso 228

CAPÍTULO 8. ORDENANZA 6. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Art. VI.8.1. Ámbito 229
Art. VI.8.2. Tipologías 229
Art. VI.8. 3. Dotacional administrativo 229
Art. VI.8.4. Dotacional educativo 230
Art. VI.8.5. Dotacional socio cultural 231
Art. VI.8.6. Dotacional sanitario y asistencial 232
Art. VI.8.7. Dotacional deportivo 233
Art. VI.8.8. Dotacional religioso 234

CAPÍTULO 9 . ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. VI.9.1. Ámbito 236
Art. VI.9.2. Edificaciones e instalaciones permitidas 236
Art. VI.9.3. Condiciones de uso 236
Art. VI.9.4. Condiciones especiales 236

CAPÍTULO 10. ORDENANZA 8. VIARIO.

Art. VI.10.1. Ámbito 229
Art. VI.10.2.Condiciones de la clase viaria 229

BOCM-20130511-4

TÍTULO SEPTIMO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VII.1.1. Ámbito....240
Art. VII.1.2.Área de reparto: sectores y redes públicas....240

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art. VII.2.1. Ordenación....241
Art. VII.2.2. Régimen urbanístico....241
Art. VII.2.3. Desarrollo y ejecución....241
Art. VII.2.4. El aprovechamiento unitario del suelo urbanizable sectorizado y cada uno de los sectores....241
Art. VII.2.5. Los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos Pormenorizados (uso, régimen y tipología) a considerar en los planes parciales y Ordenaciones Pormenorizadas....242
Art. VII.2.6. Obligaciones para el desarrollo y ejecución de los sectores y de las Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al Plan General....242

CAPÍTULO 3.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES.

Art. VII.3.1. Sector SR-1 "Primera Corona"....244
Art. VII.3.2. Sector SR-2 "El Olivar"....245
Art. VII.3.3. Sector SR-3 "Ensanche Norte"....246
Art. VII.3.4. Sector SR-4 "Ensanche Este"....247
Art. VII.3.5. Sector SR-5 "Ensanche Sur"....248
Art. VII.3.6. Sector SR-6 "Ensanche Sureste"....249
Art. VII.3.7. Sector SR-7 "La Pellejera"....250
Art. VII.3.8. Sector SR-8 "Los Rosales"....251
Art. VII.3.9. Sector ST-1 "Terciario Norte"....252
Art. VII.3.10. Sector ST-2 "Terciario Centro"....253
Art. VII.3.11. Sector ST-3 "Terciario Sur"....254

CAPÍTULO 4.- RECOMENDACIONES DE ORDENANZAS PROPUESTAS PARA LA ADECUADA COORDINACIÓN EN LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE EL PLAN GENERAL INCORPORA Y LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL RESTO DE SECTORES

....255

TÍTULO OCTAVO.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. VIII.1.1. Ámbito y Áreas diferenciadas....309
Art. VIII.1.2. Régimen Urbanístico....310
Art. VIII.1.3. Actuaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado que no requieren cambios en la Categoría del Suelo....310
Art. VIII.1.4. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística....311
Art. VIII.1.5. Actuaciones que requieren Proyecto de Actuación Especial....311

BOCM-20130511-4

Art. VIII.1.6. Desarrollo y ejecución 312

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS PARA LAS SECTORIZACIÓN

Art. VIII.2.1. Disposición general 313
Art. VIII.2.2. Área diferenciada Oeste.....313
Art. VIII.2.3. Área diferenciada Noreste.....313
Art. VIII.2.4. Área diferenciada Este.....314
Art. VIII.2.5. Área diferenciada Sur 315
Art. VIII.2.6. Otras condiciones para la sectorización.....315

TÍTULO NOVENO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. IX.1.1. Ámbito de aplicación.....316
Art. IX.1.2. Categorías del Suelo no Urbanizable de Protección 316
Art. IX.1.3. Normativa Concurrente 320
Art. IX.1.4. Superposición de Protecciones.....320
Art. IX.1.5. Captación y sellado de pozos.....320
Art. IX.1.6. Vertidos en actuaciones aisladas.....321
Art. IX.1.7. Reforestaciones exigibles 322
Art. IX. 1. 8. Tratamiento de caminos.....322
Art. IX.1.9. Tratamiento de márgenes de carreteras.....322
Art. IX.1.10. Informe Ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental 322
Art. IX.1.11. Parcelaciones Rústicas 322
Art. IX.1.12. Régimen jurídico del Suelo no Urbanizable 323
Art. IX.1.13. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento 324
Art. IX.1.14. Obligación de geo referenciación de los elementos naturales arbóreos catalogados o de interés.....324
Art. IX.1.15. Protección de la flora y de la fauna 324
Art. IX.1.16. Gestión de las aguas pluviales 324
Art. IX.1.17. Reutilización de las aguas depuradas 325
Art. IX.1.18. Calidad de las aguas depuradas.....325
Art. IX.1.19. Afecciones e impactos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas 325
Art. IX.1.20. Conexión con la red de saneamiento.....325

CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES EXCEPCIONALES QUE PREVIA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SERÍAN AUTORIZABLES EN CADA CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANZIABLE DE PROTECCIÓN.

Art. IX.2.1. Definición.....327
Art. IX.2.2. Actuaciones en la categoría de parques regionales 327
Art. IX.2.3. Actuaciones en las zonas zepa y lic.....327
Art. IX. 2.4. Actuaciones en montes preservados 327
Art. IX.2.5. Actuaciones en la red supramunicipal de Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos.....329
Art. IX.2.6. Actuaciones en Infraestructuras.....331
Art. IX.2.7. Actuaciones en cauces y riberas y zonas inundables 332

Art. IX. 2. 8. Corredores ecológicos 333
Art. IX. 2. 9. Manchas forestales 333
Art. IX.2.10. Paisajístico. Hidrológico y Natural 333

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS USOS

Art. IX.3.1. Agropecuario 336
Art. IX.3.2. Actividades extractivas y/o peligrosas 337
Art. IX.3.3. Actividades de ocio, deportivas, Recreativas o turísticas 337
Art. IX.3.4. Vinculados a las obras públicas 338
Art. IX.3.5. Industrias peligrosas 340

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. IX.4.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios 341
Art. IX.4.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas 341
Art. IX.4.3. Instalaciones de ocio, deportivas, Recreativas o turísticas 341
Art. IX.4.4. Edificaciones vinculadas a las obras públicas 342
Art. IX.4.5. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas 342
Art. IX.4.6. Condiciones de vivienda 342
Art. IX.4.7. Condiciones de la edificaciones comunes a todos los tipos 342
Art. IX.4.8. Cerramientos de fincas 343
Art. IX.4.9. Condiciones estéticas 343

BOCM-20130511-4

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. I.1.1. NATURALEZA JURÍDICA

1. Este documento constituye el de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Brunete (Madrid) elaborado y tramitado conforme con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.

2. El Ayuntamiento de Brunete ha formulado el Plan General adaptado a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Es a su vez la Revisión del Plan General vigente y de sus desarrollos y se constituye en la ordenación urbanística integral del municipio con eficacia normativa para configurarse como el único documento de referencia para la ordenación, desarrollo y ejecución de sus contenidos, sin perjuicio del ordenamiento aplicable en cada caso concreto.

3. Con este Plan General el Ayuntamiento de Brunete da cumplimiento a la exigencia de adaptación dispuesta en la Disposición Transitoria Tercera 5. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, denominados SR-1 "Primera Corona", SR-2 "El Olivar", SR-3 "Ensanche Norte", SR-4 "Ensanche Este", SR-5 "Ensanche Sur", SR-6 "Ensanche Sureste", SR-7 "La Pellejera" y SR-8 "Los Rosales"; cuya regulación se establece en los documentos del Plan General específicos para cada uno de ellos.

4. El Ayuntamiento de Brunete ejerce la potestad de planeamiento que le confiere el ordenamiento vigente, conforme con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y con los principios rectores que ésta dispone en su artículo 3.

Art. I.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. CARÁCTER

1. El Plan General se aplica a la totalidad del término municipal conforme con el ordenamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo en él establecidas.

2. El presente documento tiene el carácter de Texto refundido de todos los tramitados anteriormente y de todos los informes sectoriales del mismo constituyendo el único documento de referencia para su desarrollo y ejecución y el de las ordenaciones pormenorizadas que incorpora.

Art. I.1.3. FINALIDAD

1. El Ayuntamiento de Brunete ha formulado el Plan General ejerciendo la competencia que le otorga el ordenamiento vigente como instrumento básico para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial, según dispone el artículo 41.1 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid con la finalidad de conseguir una adecuada y racional ordenación de los usos y actividades sobre su territorio, el equilibrio entre las necesidades sociales y el desarrollo sostenible, la conservación y mejora del medio natural y urbano y, el ejercicio de los derechos ciudadanos.

BOCM-20130511-4

2. En este sentido el Plan General tiene por objeto el establecido en el artículo 41.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid concretando el contenido sustantivo que dicha Ley atribuye a los Planes Generales en su artículo 42.

Art. I.1.4. ENTRADA EN VIGOR

El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme dispone el artículo 66.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.1.5. VIGENCIA

El Plan General tendrá vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.3 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en la misma para modificaciones y revisiones de planeamiento.

Art. I.1.6. RÉGIMEN TRANSITORIO. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

El presente Plan General incorpora las modificaciones del planeamiento vigente aprobadas definitivamente y que por cumplir lo dispuesto en las Disposiciones Tercera y Cuarta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, su desarrollo y ejecución los incorpora según el régimen y contenidos en aquellas establecidos. Estos son denominados en el Plan General como Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I). en los ámbitos denominados Las Eras, Camino Viejo, Las Angustias y Las Cachanas.

Art. I.1.7. ALTERACIONES DEL PLAN GENERAL

Cualquier alteración del Plan General deberá, en su caso, ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento para su aprobación, excepto las modificaciones para su mejora, en la Ordenación Pormenorizada establecida en el Plan General, que se llevará a cabo por Planes Parciales de reforma interior y Planes Especiales conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y deberán seguir los criterios y reglas establecidas en el apartado 2 del citado artículo.

Art. I.1.8. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Constituirá revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios que exijan la reconsideración global del presente Plan General y, en consecuencia, la formulación completa de un nuevo Plan. Así mismo y conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9/2001de la Comunidad de Madrid tendrán el carácter de revisión:

a) Las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del Plan General

b) Las alteraciones que varíen la clasificación de suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos previstos en el presente Plan General.

BOCM-20130511-4

c) Las alteraciones de la ordenación estructurante establecida en el Plan General que supongan una modificación del modelo territorial y de la equidistribución adoptada por el Plan General.

d) Se encuentren en ejecución física y jurídica ámbitos y sectores que representen más de las dos terceras partes del suelo que el presente Plan General delimita como tales.

e) Se hayan producido razones de urgencia que previo Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid y audiencia al municipio exija la adaptación a planes de ordenación del territorio.

f) Hayan pasado más de 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

2. La revisión del Plan General supondrá el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento, tal y como dispone el apartado 2 del artículo 68 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, debiendo acometerse en las formas dispuestas en el apartado 3 de dicho artículo.

Art. I.1.9. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid toda alteración del Plan General no subsumible a lo establecido en el artículo anterior de las presentes Normas Urbanísticas supondrá y requerirá la modificación del Plan General.

2. La modificación del Plan General conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del referido artículo 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no podrá:

a) Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres previstos en el presente Plan General.

b) Iniciar su tramitación antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

c) Iniciar su tramitación una vez expirado el plazo fijado el artículo anterior de las presentes Normas Urbanísticas para su revisión.

Art. I.1.10. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan General tendrá los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el resto del ordenamiento que le sea aplicable.

BOCM-20130511-4

Art. I.1.11. DOCUMENTACIÓN

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Plan General se compone de los siguientes documentos:

Memoria

Contiene la información relevante para la adopción del modelo propuesto, expone el proceso seguido hasta la formulación del presente documento, justifica la ordenación establecida a la luz de la evaluación ambiental, informes sectoriales y resultados de los procesos de información pública y participación ciudadana.

Viabilidad y Sostenibilidad del Plan General

Contiene la justificación de la Sostenibilidad del modelo territorial y de desarrollo adoptado por el Plan General, así como su Viabilidad en razón de las capacidades de gestión y garantías establecidas en los Convenios Urbanísticos para el desarrollo y ejecución de cada una de las Ordenaciones Pormenorizadas de los sectores residenciales que se establecen en el Plan General.

Normas Urbanísticas

Contiene la regulación de los usos, condiciones de parcelación, de edificación y de urbanización a nivel de determinaciones estructurantes y pormenorizadas en cada clase de suelo. Conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, las Ordenanzas de Urbanización, instalaciones, edificaciones y construcción se producirán conforme a la legislación de régimen local con el contenido y procedimiento establecido en el citado artículo.

Bases para la formulación del Plan Especial de Infraestructuras

Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Planos de Ordenación

O-1. Clasificación y Categorización del Suelo.....Esc. 1:10.000

O-1-1. Clasificación y Categorización del Suelo (Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras SNUP.V. Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres SNUP.I.2,,,

O-5. Suelo Urbanizable Sectorizado. Delimitación de Sectores.....Esc. 1:10.000

O-6. Suelo Urbanizable Sectorizado. Redes públicas y usos globales.

.....Esc. 1:10.000/1:5.000

O-7. Suelo Urbanizable Sectorizado. Síntesis de las Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas ..... Esc. 1:10.000/1:5.000

O-8. Imagen Final del Suelo Urbanizable sectorizado residencial

.....Esc. 1:10.000/1:5.000

Informe de Análisis Ambiental

Contiene la justificación del cumplimiento de los informes del órgano ambiental competente y del cumplimiento de los mismos, así como de los elaborados por los organismos sectoriales competentes acompañándose los estudios y cumplimientos específicos según el documento aprobado provisionalmente el 9 de mayo 2004.

Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas

Contiene los análisis y propuestas que, a nivel de Plan General, y conforme al Informe Ambiental éste considera necesario articular para garantizar la adecuada coordinación funcional en el desarrollo y ejecución de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y de las Ordenaciones Pormenorizadas propuestas por el Plan General y que lo conforman:

a) El denominado Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas informado por el órgano ambiental competente en 6 de abril de 2004.

b) Adecuación del Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas de las Ordenaciones Pormenorizadas que el Plan General incorpora.

Adecuación y medidas en relación con la contaminación acústica. Adecuación del Plan General al Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

Analiza y concreta, en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto, la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por el Plan General proponiendo, en su caso, las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

Estudio de Contaminación atmosférica

Dominio Público Hidráulico

Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable

Catálogo de Bienes y espacios protegidos

BOCM-20130511-4

2. El Plan General contiene la **Ordenación Pormenorizada** de los sectores residenciales del Suelo Urbanizable Sectorizado: SR-1 "PRIMERA CORONA", SR-2 "EL OLIVAR", SR-3 "ENSANCHE NORTE", SR-4 "ENSANCHE ESTE, SR-5 "ENSANCHE SUR", SR-6 "ENSANCHE SURESTE", SR-7 "LA PELLEJERA" y SR-8 "LOS ROSALES", con la siguiente documentación que regula la ordenación para cada una de ellas:

MEMORIA. ORGANIACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que esta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes y de los suelos edificables conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

INFRAESTRUCURAS BÁSICAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS. ADECUACIÓN AL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL PLAN GENERAL. ADECUACIÓN AL DTO. 170/98 DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica
en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

ADECUACIÓN Y MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA. ADECUACIÓN AL DTO. 78/99 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta, en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto, la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la presente Ordenación Pormenorizada proponiendo, en su caso, las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

Art. I.1.12 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

1. Las determinaciones del presente Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene se interpretarán en base a los criterios de sus propios contenidos y expresiones y de los objetivos y fines establecidos en su Memoria, así como en relación con el contexto y antecedentes que tengan en cuenta y mejor satisfagan el interés público y la defensa de los legítimos intereses de los ciudadanos, así como la realidad social en el momento en que, en su caso, proceda dicha interpretación.

2. Si se dieran contradicciones entre planos a diferente escala, se estará a los de aquella de menor divisor. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerán estas últimas a las que se aplicarán las determinaciones de densidad, edificabilidad o porcentajes si estos no tuvieran en el Plan General como limitación de máximo expresamente señalada por éste.

3. Si existiesen contradicciones entre las propuestas de los Planos, Normas y Memoria del Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene, prevalecerán las que mejor satisfagan los objetivos y fines establecidos por el Plan General y en cada Ordenación Pormenorizada en relación con el interés general del municipio y los legítimos derechos de los ciudadanos.

4. Cuando las discrepancias pudieran conducir a error o poner en juego el interés general o los legítimos derechos de los afectados, la interpretación que adopte el Ayuntamiento razonada según los criterios anteriores y explicitando que no constituye
alteración del Plan se deberá aprobar por el Pleno Municipal, someterlo a información pública en un plazo no inferior a 20 días y notificarlo a los afectados, y, una vez resueltas las alegaciones o consideraciones que hubieran podido producirse se aprobará por el Pleno Municipal y se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

5. En cuanto a la situación y delimitación del dominio público y las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el Plano de Ordenación O-1 a escala 1:10.000 Clasificación y Categorización del Suelo y en el O-1-1. Si ese Plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. I.2.1. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes generales de la propiedad del suelo son los establecidos en los artículos 11 y 12 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con el contenido y principios rectores establecido respectivamente en los artículos 9 y 10 de la Ley referida.

2. Además de los anteriores, los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos del término municipal de Brunete se regulan de acuerdo con la situación de los terrenos en relación con cada una de las clases y categorías del suelo establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y que, conforme a la misma, el presente Plan General delimita en los Planos de Ordenación, y se concretan en virtud de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas que en cada clase de suelo establece el presente Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene.

Art. I.2.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ORDENACIONES PORMENORIZADAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 13 a 17, ambos inclusive de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General clasifica y categoriza el suelo del término municipal en:

a) Suelo Urbano Consolidado
b) Suelo Urbanizable Sectorizado
c) Suelo Urbanizable no Sectorizado
d) Suelo no Urbanizable de Protección

2. La delimitación de cada clase y categoría de suelo se realiza en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan General.

3. A su vez el Plan General incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores residenciales SR-1 "PRIMERA CORONA", SR-2 "EL OLIVAR", SR-3 "ENSANCHE NORTE", SR-4 "ENSANCHE ESTE, SR-5 "ENSANCHE SUR", SR-6 "ENSANCHE SURESTE", SR-7 "LA PELLEJERA" y SR-8 "LOS ROSALES", del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General.

Art. I.2.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquella, que establece el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

BOCM-20130511-4

3. El Plan General al amparo de lo dispuesto en el artículo 42.5.g) y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid incorpora las Ordenaciones Pormenorizadas de los sectores referidos en el apartado 3 del precedente artículo I.2.2. Por ello el Plan General ha prestado particular atención en establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de tal modo que el nivel del Plan General no se vea interferido por las consideraciones que respecto a las Ordenaciones Pormenorizadas resultaren procedentes dado que si bien las incorpora, éstas precisan y concretan len su escala, Ordenación Pormenorizada o detallada, las determinaciones establecidas por el Plan General y, por tanto sin el rango de éste.

4. Son determinaciones estructurantes del Plan General:

- La delimitación de la Clasificación y Calificación del Suelo en Urbano Consolidado, Urbano no Consolidado, Urbanizable Sectorizado, Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección. La establece el Plan General en los Planos de Ordenación O-1 y O-1-1 del Plan General.
- Las reservas y delimitaciones de suelo para Redes Públicas Supramunicipales y Generales establecidas por el Plan General, en los Suelos Urbano y Urbanizable Sectorizado. Se delimitan y reservan en los Planos de Ordenación O-3 y O-6 del Plan General.
- Las divisiones del Suelo no Urbanizable de Protección que, por razones de legislación aplicable o por el Informe Ambiental, el Plan General establece en el Plano O–1 y se regula en el artículo IX.1.2 del Título Noveno de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- El régimen de usos para cada división o categoría que el Plan General establece en el Suelo no Urbanizable de Protección. Se regula en los capítulos I, II y III del Título Noveno del Plan General.
- El régimen urbanístico y desarrollo que el Plan General establece para el Suelo no Urbanizable de Protección. Se regula en el Capítulo I del Título Noveno de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los criterios para la Sectorización del Suelo no Urbanizable Sectorizado que el Plan General establece. Se regula en el Capítulo II del Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas.
- El régimen urbanístico, actuaciones y desarrollo del Suelo Urbanizable no Sectorizado que el Plan General. Se regula en el Capítulo I del Título Octavo de las presentes Normas urbanísticas.
- La división de sectores y las Redes Públicas Supramunicipales y Generales que el Plan General adscribe a cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado. Se delimita en los Planos de Ordenación O–5 y O–6 del Plan General y se regula en los Capítulos 1 Disposiciones Generales y 3 Fichas de características de los sectores del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.
- El régimen urbanístico y el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan General los establece en los artículos VII.2.1 a VII.2.4 y VII.2.6 del Capítulo 2 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.
- El Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado conformada por los sectores y Redes Públicas Supramunicipales Adscritas al Suelo Urbanizable Sectorizado. Se delimita en los Planos O-5 y O-6 del Plan General y se regula en el artículo VII.2. 4 del Capítulo II y en lo que a este extremo afecta en el Capítulo 3 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

- El Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado que establece el Plan General. Se regula en al artículo VII.2.4 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas y en el apartado correspondiente a cada sector en el Capítulo 3 del referido Título Séptimo.
- El Aprovechamiento Unitario que el Plan General asigna a cada sector, se regula en el artículo VII.2.4 y en el apartado correspondiente a cada sector en el Capítulo 3 Fichas de Características de los Sectores del Título Séptimo de las presentes Normas urbanísticas.
- El Uso Global que el Plan General asigna a cada sector, se establece en el Plano de Ordenación O–6 y en lo que afecta a este extremo en el Capítulo 3 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.
- El porcentaje mínimo de Viviendas de Protección que el Plan General asigna a cada sector, de las que al menos el 75% deben ser destinadas al régimen de vivienda protegida < 100 m² construidos de precio básico y de ellas las que se asignan a vivienda protegida en arrendamiento con opción a compra para jóvenes según Convenios suscritos entre Ayuntamiento, promotores, propietarios y Comunidad de Madrid en 18 y 28 de noviembre de 2005 o, el régimen asimilable en el momento de su ejecución para cada sector, el Plan General lo regula en el Capítulo 3 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.
- La Edificabilidad Total y el Coeficiente de Edificabilidad que el Plan General asigna a cada sector. Lo regula en el capítulo 3 del Título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas.
- La división en Áreas Homogéneas y Ámbitos de Actuación del Suelo Urbano que el Plan General establece. La delimita en el Plano O–2 del Suelo Urbano.
- Las Redes Públicas Supramunicipales y Generales que el Plan General adscribe y delimita en el Suelo Urbano. Las establece en el Plano O–3.
- El Uso Global para cada Área Homogénea y Ámbito de Actuación en Suelo Urbano del Plan General. Se establece en el Plano O–3 y se regula a estos efectos en Capítulo 2 del Título Sexto de las presentes Normas urbanísticas.
- El Coeficiente de Edificabilidad que el Plan General asigna a cada Área Homogénea y Ámbito de Actuación. Se regula en el Capítulo 2 del Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas.
- Las disposiciones que el Plan General regula en el Capítulo 1 del Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas.
- El artículo VI.2.1. del Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas, regula las condiciones del Plan Especial del Casco Antiguo de Regiones Devastadas que delimita el Plan General, conforme lo dispuesto en el artículo 42.6.d) y 42.6.e)1º en cumplimiento del Informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid.
- Los Títulos Cuarto y Quinto de las presentes Normas Urbanísticas recogen las determinaciones que han sido referidas en el Informe Ambiental al Plan General en las diversas fases de su tramitación.
- El Título Segundo de las presentes Normas Urbanísticas regula el régimen de los Usos propuestos por el Plan General.
- El Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas regula las condiciones de aplicación general, régimen urbanístico, y, desarrollo y ejecución del Plan General.

BOCM-20130511-4

5. Las restantes determinaciones del Plan General tienen el carácter de Determinaciones Pormenorizadas del mismo detallándose específicamente:

- Los Títulos Tercero y Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto los contenidos del Informe Ambiental por cuanto según dispone el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid tienen el carácter de Ordenanzas Municipales siendo su régimen el establecido en la referida Ley.
- Las Redes Públicas locales que el Plan General delimita en el Plano O–3 para el Suelo Urbano.
- Las determinaciones no referidas en los subapartados 19 y 20 del apartado anterior, se regulan para cada Área Homogénea y Ámbito de Actuación en el Capítulo 2 del Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas.
- Los capítulos 5 a 10 ambos inclusive del Título Sexto de las presentes Normas Urbanísticas y las determinaciones correspondientes del Plano O-4 por cuanto constituyen la Ordenación Pormenorizada del Plan General en el Suelo Urbano junto con las alineaciones y rasantes establecidas.
- El Artículo VII.2.5. del Capítulo 2 y las determinaciones que para cada sector se establecen en el Capítulo 3 del título Séptimo de las presentes Normas Urbanísticas excepto las de los sub apartados 8 a 15 del apartado anterior así como los Planos O–6 y O–7, constituyen Criterios para la Ordenación Pormenorizada de los sectores propuestos por el Plan General.

En consecuencia, las Ordenaciones Pormenorizadas que se incorporan al Plan General y que desarrollan detallada y pormenorizadamente con el contenido del artículo 42.5.g) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del Plan General en su ámbito.

Art. I.2.4. REDES PÚBLICAS

1. Conforme con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid constituyen las redes públicas el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aún estando integrados de forma unitaria en la misma, se distinguen por el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que éste incorpora como Anexos, jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la Red Supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter Supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la Red General, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, o sector previsto en el Plan General y en las ordenaciones pormenorizas que éste contiene , ni tampoco al nivel supramunicipal.

BOCM-20130511-4

c) Los que conforman la Red Local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector previsto en el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene.

Su delimitación se realiza en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que éste incorpora como Anexos con el carácter establecido en el artículo anterior.

2. Su delimitación y estándares se establecen en el Plan General y en las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora como Anexos conforme a lo dispuesto en el resto de apartados del artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En concreto y para los planes de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado, los estándares a contemplar serán los establecidos en el apartado 6 del referido artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. La obtención y ejecución de los terrenos que el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene destinan a elementos integrantes de las redes públicas se obtendrán y ejecutarán pasando a titularidad pública por los procedimientos establecidos en los artículos 90 a 95, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.2.5. DETERMINACIONES SOBRE LA DIVISIÓN DEL SUELO

1. La totalidad del suelo urbano del término municipal de Brunete se divide en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante y se aplican las zonas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada u Ordenanzas conforme a lo dispuesto en los artículos 37 y 40 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. El presente Plan General establece las áreas homogéneas que se reflejan en el Plano de Ordenación O-2 y cuya Ordenación Pormenorizada se expresa en el Plano de Ordenación-4 del Plan General y en el Plano O-2 de las Ordenaciones Pormenorizadas que éste contiene, estableciéndose las Ordenanzas aplicables en cada una de ellas en el TÍTULO SEXTO de las presentes Normas Urbanísticas para el suelo urbano y en el Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene el Plan General.

1. En el suelo urbano consolidado del presente Plan General no se delimitan ámbitos de actuación al no concurrir ninguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y, por tanto, no se prevé la necesidad de formular ningún instrumento urbanístico de desarrollo en esta categoría del suelo urbano. Tienen la consideración de suelo urbano consolidado las ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.I. que en virtud del régimen transitorio de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid mantienen el régimen del planeamiento y ejecución con el que fueron aprobadas.

2. El Plan General no categoriza suelo urbano no consolidado y, en consecuencia, no delimita ámbitos de actuación.

BOCM-20130511-4

4. En la totalidad del suelo urbanizable sectorizado el presente Plan General delimita los sectores que han de ser objeto de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada a través de Plan Parcial conforme con lo dispuesto en los artículos 47 a 49, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Plan General incorpora con el carácter establecido en el artículo I.2.3. de las presentes Normas Urbanísticas la Ordenación Pormenorizada de los sectores que se definen en el artículo I.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas y que hace innecesario el desarrollo por planeamiento parcial.

5. El presente Plan General adscribe a los sectores del suelo urbanizable sectorizado las Redes Supramunicipales y Generales de tal modo que todos los sectores de uso global residencial tengan el aprovechamiento unitario de la totalidad del suelo urbanizable sectorizado haciendo innecesaria la gestión prevista en el artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid al haberse producido en el propio Plan General.

6. Los sectores se delimitan en el Plano O-5 cuya Ordenación Estructurante se expresa en el Plano de Ordenación O-6 Redes Públicas y Usos Globales estableciéndose las condiciones para su desarrollo en el TÍTULO SÉPTIMO de las presentes Normas Urbanísticas y, en concreto, en las Fichas de Características que el Plan General establece para cada Sector.

7. En el suelo urbanizable no sectorizado en virtud de lo dispuesto en el articulo 42. 4. a) de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid el Plan General delimita en el Plano O-1 las áreas diferenciadas que en razón del modelo territorial elegido proceden, regulando su régimen en el TÍTULO OCTAVO de las presentes Normas Urbanísticas. Su desarrollo con el rango de planeamiento general se realizará a través del oportuno Plan de Sectorización conforme a lo dispuesto en los artículos 44 a 46, ambos inclusive, en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8. En el suelo no urbanizable de protección el Plan General establece las áreas de protección de motivos diferentes y cuya delimitación se realiza en el Plano de Ordenación O-1 y se concretan en el Plano O-1-1, estableciendo su regulación en TÍTULO NOVENO de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. I.2.6. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado los derechos y deberes de la propiedad son los que aplicados a las concretas determinaciones del presente Plan General establece el artículo 17 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley.

2. El régimen del suelo urbano consolidado aplicado a las concretas determinaciones del presente Plan General son los establecidos en el artículo 19 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. El aprovechamiento susceptible de apropiación de los terrenos no destinados por el Plan General al dominio y uso público es el resultado de aplicar el coeficiente de

BOCM-20130511-4

edificabilidad del área homogénea en que se sitúen los terrenos referido al uso pormenorizado característico de la misma a su superficie.

4. Para la implantación de otros usos compatibles o autorizados por el Plan General habrá de considerarse el factor de ponderación establecido por el Pan General en relación con el característico para concretar la edificabilidad del uso propuesto en relación con el característico.

5. En el supuesto de que la edificabilidad permitida por el Plan General para el uso que se pretende implantar fuera superior a la equivalente al aprovechamiento susceptible de apropiación, para poder materializar la diferencia será requisito indispensable que previamente a la concesión de la preceptiva licencia de uso y/o edificación se compense económicamente al Ayuntamiento dicha diferencia por el valor de aplicar al aprovechamiento diferencial el valor de repercusión del uso pormenorizado que se desee implantar o acuerdo entre las partes.

6. En el supuesto de que la edificabilidad permitida por el Plan General para el uso que se pretende implantar fuera inferior a la equivalente al aprovechamiento susceptible de apropiación, el Ayuntamiento compensará exonerando de cargas el valor económico equivalente a aplicar al aprovechamiento diferencial el valor de repercusión del uso pormenorizado que se desee implantar.

Art. I.2.7. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. En el suelo urbanizable sectorizado los derechos y deberes de la propiedad son los que aplicados a las concretas determinaciones del presente Plan General establece el artículo 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley y que concretan las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene el presente Plan General.

2. El régimen del suelo urbanizable sectorizado aplicado a las concretas determinaciones del presente Plan General son los establecidos en el artículo 23.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicados, en su caso, a las concretas determinaciones de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene el presente Plan General.

Art. I.2.8. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos y deberes de la propiedad son los que aplicados a las concretas determinaciones del presente Plan General establece el artículo 22 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley

2. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado aplicado a las concretas determinaciones del presente Plan General son los establecidos en los artículos 23.2,y 24 a 27 ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

Art. I.2.9. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1. En el suelo no urbanizable de protección los derechos y deberes de la propiedad son los que aplicados a las concretas determinaciones del presente Plan General establece el artículo 28 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley.

2. El régimen del suelo no urbanizable de protección aplicado a las concretas determinaciones del presente Plan General son los establecidos en los artículos 29, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.2.10. CONSTRUCCIONES DE CÁRACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo el Plan General propone que puedan ejecutase en el término municipal aquellas obras de carácter provisional de conformidad con el ordenamiento vigente, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento y cuyo carácter de provisionalidad debe tener constancia registral.

Art. I.2.11. EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS A PROTEGER.

1. El Plan General tramitará con el Plan Especial del Casco Antiguo de Regiones Devastadas y, en su caso, complementariamente a sus determinaciones el Catálogo de Bienes y espacios a proteger que regula con este carácter las actuaciones sobre los elementos en él contenidos.

2. En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

3. En el Suelo No Urbanizable de Protección, en el trámite para la calificación urbanística de dichas obras será el establecido en el ordenamiento aplicable y en el presente Plan General con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar y se explicite y justifique cómo se satisfacen en el mismo el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección.

ART. I.2.12. EDIFICACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN

1. El presente Plan General propone que quedarán en situaciones de fuera de ordenación sólo los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos, parcelas existentes en suelo urbano o similares a los que se de específicamente esta condición por considerarse de interés su desaparición.

3. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

BOCM-20130511-4

- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

3. Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el ordenamiento vigente, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.
4. En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable de Protección que se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General.

5. A los efectos de fuera de ordenación el presente Plan General propone que no queden incluidas en este régimen ninguna de las parcelas o edificaciones existentes en el suelo urbano en las que sea posible el uso existente en las condiciones mínimas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas aún cuando el Plan General prevea en la propuesta de Ordenanza específica en que se ubiquen usos o tipologías diferentes a las existentes y, ello, además de aquellas a las que sea de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria 5ª del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Derogatoria 1 de la Ley estatal 6/1998,de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

ART. I.2.13. INSTALACIONES DE ACTIVIDADES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN.

1. En estos supuestos el presente Plan General propone que se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del ordenamiento vigente en todas las actividades existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda. No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable de Protección se declaren expresamente incompatibles con el medio.

2. En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo anterior.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

ART. I.3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución del presente Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene, se realizará conforme a los principios rectores establecidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, garantizando la efectividad del régimen urbanístico del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de dicha Ley y con las facultades que atribuye los artículos 6, 7 y 8 de dicha Ley a la Administración y a los particulares.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 9 /2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid la ejecución del planeamiento incluye las siguientes facultades:

a) La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento.

b) La determinación del régimen y sistema de la gestión.

c) La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación.

d) El control de legalidad de los actos de uso y transformación del suelo, la protección de la legalidad urbanística y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones administrativas.

3. Las facultades a que se refieren las letras a), b) y d) del número anterior son potestades administrativas que corresponden a la Administración urbanística competente en cada caso de acuerdo con la citada Ley.

4. La facultad a que se refiere la letra c) es, en el régimen público de gestión, una potestad administrativa que corresponde a la Administración urbanística competente de acuerdo con la citada Ley.

5. Los sujetos privados participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada en la citada Ley.

6. La facultad a que se refiere la letra c) corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados en los términos de la citada Ley.

7. La edificación o construcción en solares y, en su caso, parcelas es siempre una facultad del titular del derecho de propiedad en el momento de realización de las obras.

BOCM-20130511-4

ART. I.3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO

1. El planeamiento de desarrollo de las propuestas del presente se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o Proyectos regulados en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Los planes de desarrollo conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de dicha Ley son:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

3. El Plan General incorpora como Anexos la Ordenación Pormenorizada de los Sectores SR-1 "PRIMERA CORONA", SR-2 "EL OLIVAR", SR-3 "ENSANCHE NORTE", SR-4 "ENSANCHE ESTE", SR-5 "ENSANCHE SUR", " SR-6 "ENSANCHE SURESTE", SR-7 "LA PELLEJERA" y SR-8 "LOS ROSALES" y, en consecuencia con lo dispuesto en los artículos 41 y 42.5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no requieren desarrollo por planeamiento parcial. Por ello el suelo urbanizable sectorizado del presente Plan General sólo requiere desarrollo a través de Planes Parciales en los sectores terciarios ST-1 "TERCIARIO NORTE", ST-2 "TERCIARIO CENTRO" y ST-3 "TERCIARIO SUR".

4. El Plan General prevé el desarrollo del suelo urbano del Casco Antiguo de Regiones devastadas en el ámbito fijado en los Planos O–2 y O–4 a través de Plan Especial con la función del apartado b) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con los objetivos establecidos en el Capítulo 4 del TÍTULO SEXTO de las presentes Normas Urbanísticas.

5. El Plan General prevé el desarrollo y ejecución del Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, incluyendo sus contenidos en el Plan Especial de Infraestructuras del Plan General, deberá antes de tres meses de la Aprobación Definitiva del Plan General, en cualquier caso, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector del suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, de los Planes de sectorización que pudieran formularse en el suelo urbanizable sectorizado conforme es recogido en el informe ambiental de 2 de noviembre de 2005. El ámbito, objetivos y contenidos del Plan Especial de Infraestructuras, se establecen en las correspondientes Bases del Plan Especial establecidas por el Plan General y que conforma uno de sus documentos.

6. El Plan General en el ámbito de los suelos clasificados como urbano y urbanizable (sectorizado y no sectorizado) prevé el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de Regulación de Instalaciones de Telecomunicaciones y Telefonía con los siguientes objetivos:

a) Definición de los lugares y criterios para la implantación de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio que garanticen tanto la funcionalidad como la protección de las personas y usos en sus proximidades.

b) La definición de los niveles de potencia máxima en relación con los centros sensibles como: viviendas, centros de trabajo, centros escolares, residencias de tercera edad, centros asistenciales y sanitarios, etc.

BOCM-20130511-4

c) Prohibiciones de instalación en relación con los usos existentes y previstos por el Plan General y Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora.

d) Establecimiento del Plan y programa de seguimiento y control de las emisiones de dichas instalaciones.

e) Condiciones estéticas de las instalaciones en relación con las edificaciones existentes y previstas.

7. El Plan prevé en el suelo no urbanizable de protección la formulación del Plan Especial de los terrenos categorizados como Corredores Ecológicos con las funciones establecidas en los apartados c) y d) del artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y con los objetivos establecidos en el TÍTULO NOVENO de las presentes Normas Urbanísticas.

8. Los Planes Parciales tendrán las funciones y contenidos dispuestos en los artículos 47 a 49 de la citada Ley y se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la misma.

9. Los Planes Especiales tendrán las funciones establecidas en los artículos 51 y 52 de la citada Ley y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 59 de la misma.

10. Los Estudios de Detalle tendrán las funciones y contenidos establecidos en los artículos 53 y 54 de la citada Ley y se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la misma.

11. Los Proyectos para la ejecución física y jurídica son:

- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras públicas ordinarias
- Proyectos de actuación especial
- Proyectos de edificación

12. Los Proyectos de Reparcelación tendrán por objeto y contenido el establecido en los artículos 86 y 87 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la misma.

13. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto y contenido precisar las condiciones necesarias para ejecutar las obras establecidas en los artículos 80 y 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

14. Los Proyectos de Obras públicas Ordinarias que precisarán las condiciones necesarias para la ejecución de las obras que constituyen su objeto conforme a lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

15. Los Proyectos de actuación especial tendrán el objeto y contenido dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con el procedimiento y efectos establecidos en el artículo 150 de la misma.

16. Los Proyectos de edificación contendrán los contenidos necesarios para la obtención de la preceptiva licencia conforme a lo dispuesto en los artículos 80, y 151

BOCM-20130511-4

a 172, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid además de lo específico en la normativa sectorial que le sea de aplicación y en la Ley General de la Edificación y en la legislación de supresión de barreras arquitectónicas. Fomentarán la ejecución de instalaciones bioclimaticas.

17. Los Planes de Sectorización no se incluyen en el presente capítulo por cuanto tienen el carácter de planeamiento general conforme con lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.3.3. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: CONTENIDO, REQUISITOS Y FORMAS DE DESARROLLO

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 71 a 73 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

2. La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la Ordenación Pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística. Al Ayuntamiento corresponden en cualquier caso las relativas a redes generales y locales establecidas por el planeamiento general y de desarrollo.

c) La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.

d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan General, las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene y sus planes de desarrollo a través de actuaciones aisladas según lo dispuesto en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y, a través de actuaciones

BOCM-20130511-4

integradas denominadas unidades de ejecución en los suelos, y urbanizable sectorizado y no sectorizado, ya que el plan no categoriza suelo urbano no consolidado

4. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La dirección, inspección y control, en los términos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y de las concretas determinaciones del Plan General y sus planes de desarrollo, de toda actividad de ejecución, sea pública o privada, a fin de asegurar que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística, así como, en su caso, según los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

b) La ejecución propiamente dicha, sea a través de actuaciones aisladas o integradas, en aquellos supuestos en que así le corresponda, bien por aplicación directa de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o por el Plan General y/o sus planes de desarrollo, o, bien por haberse establecido un sistema de ejecución público.

5. En los restantes supuestos las actividades de ejecución serán llevadas a cabo por los sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, de acuerdo a los términos establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid según las concretas del presente plan General y de sus planes de desarrollo-.

Art. I.3.4. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

1. Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará el cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley, sin perjuicio del cambio de sistema de actuación.

Art. I.3.5. PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA EJECUCIÓN

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 78 a 81, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el desarrollo de la actividad de ejecución requiere que:

a) Cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la Ordenación Pormenorizada en la clase de suelo de que se trate. A estos efectos los planes de desarrollo al establecer la Ordenación Pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

BOCM-20130511-4

- La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.
- La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

b) Previamente al inicio de la actividad de ejecución de las actuaciones integradas deberá definirse la modalidad de gestión urbanística consistente en la delimitación de la unidad de ejecución si ésta no se hubiera establecido en el Plan General y/o en los planes de desarrollo conforme a lo dispuesto en los artículos 98 a 100, ambos inclusive de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la fijación del sistema de actuación según lo establecido en los artículos 101 a 129, ambos inclusive, de la citada Ley.

c) La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

- Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones Públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

d) Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

- La Ordenación Pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.
- Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

Art. I.3.6 LEGITIMACIÓN PARA LA EJECUCIÓN

1. Los actos jurídicos y materiales de la actividad de ejecución del planeamiento en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y las concretas determinaciones del presente Plan General, de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene y de sus planes de desarrollo.

2. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, además, conforme a la legislación civil.

BOCM-20130511-4

Cuando promueva actos de uso del suelo y edificación, la Comunidad de Madrid quedará legitimada para su realización por la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento conforme a esta Ley.

Art. I.3.7. EQUIDISTRIBUCIÓN

1. La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución mediante la cual se produce, en los términos señalados en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con las concreciones del presente Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene, el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en los ámbitos territoriales delimitados en el mismo y/o en su desarrollo.

2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.

- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de actuación. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

3. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conforman una única área de reparto.

Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área y en las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene que el Plan General establece en 0,300 m²c/m²s de uso global residencial libre (VL) con los siguientes factores de ponderación entre los usos globales establecidos en el mismo:

USO GLOBAL	**FACTOR DE PONDERACIÓN**.
Vivienda Libre	1,000
Vivienda protegida<100 m²c	0,345
Vivienda protegida>110 m²c	0,615
Terciario	0,900

BOCM-20130511-4

En la vivienda protegida VP < 100 m²c se considera tanto la vivienda protegida VP<70 m²c en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes como la VP > 70 m²c y VP <100 m² c con el mismo factor de ponderación.

4. Al delimitar sectores en Suelo Urbanizable no Sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, eso es, 0,300 m²c/m²s de uso global residencial libre (VL).

5. Dado que el Plan General determina el aprovechamiento unitario del cada sector residencial igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se considerará que los sectores correspondientes cumplen la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 85.1.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. Conforme a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid todo sector del suelo urbanizable no sectorizado que se delimite a través de un Plan de Sectorización materializará su equidistribución con base en las siguientes reglas:

a) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, resulta mayor que el aprovechamiento unitario del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado delimitada por el Plan General, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas establecidas en el apartado 1 del artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, es igual al aprovechamiento unitario del área de reparto delimitada por el Plan General, se considerará que el nuevo sector cumple la exigencia de equidistribución mediante la cesión, a través del proceso reparcelatorio interno, de todos los terrenos con destino público vinculados al desarrollo de la actuación.

7. Las ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.I. cuentan con proyectos equidistributivos aprobados definitivamente por lo que su ejecución será conforme a lo establecidos en ellos conforme al régimen urbanístico con el que fueron aprobados en virtud del régimen transitorio de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.3.8. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

1. La obtención de las redes públicas previstas por el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene al estar incluidas en ámbitos de actuación y sectores se obtendrán conforme a lo dispuesto en los artículos 90 a) y

BOCM-20130511-4

91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por cesión libre, gratuita y urbanizada al formar parte, en su totalidad, de ámbitos de actuación y sectores.

2. No obstante lo anterior si su obtención y/o ejecución fuese necesario realizarla anticipadamente a las de los ámbitos o sectores a los que el Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas las adscribe, ésta puede realizarse por cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos 92 a 94, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. I.3.9. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General establece la Ordenación Pormenorizada del suelo urbano consolidado no previendo delimitación de ámbitos de actuación de los dispuestos en el artículo 42.6. e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid por lo que su desarrollo y ejecución será directamente por licencia con los derechos y deberes establecidos en la citada Ley y concretados en el artículo 18 de las presentes Normas Urbanísticas excepto en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo de Regiones Devastadas cuyo ámbito se delimita en los Planos O–2 y O–4 y cuyos objetivos se establecen en el Capítulo 4 del Título sexto de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. I.3.10. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General no cetegoriza ningún ámbito del suelo urbano no consolidado por lo que en el presente Plan General no cabe el desarrollo y ejecución de esta clase y categoría de suelo.

Art. I.3.11. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. El Plan General incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores residenciales y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento e incluye las redes públicas que estos deben ordenar pormenorizadamente.

2. El Plan General establece un aprovechamiento unitario de cada sector residencial igual al aprovechamiento unitario de reparto de la totalidad del suelo urbanizable sectorizado con las redes públicas adscritas evitando la gestión prevista en el artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el resto se estará a lo dispuesto en el referido artículo.

3. El Plan General prevé que sean los Planes Parciales quienes, en su caso, delimiten la modalidad de la ejecución, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 y en el presente capítulo respetando en virtud de lo dispuesto en los artículos 243 a 247, ambos inclusive, lo dispuesto en la citada Ley respecto de los Convenios Urbanísticos que se han suscrito y que proponen el sistema de compensación para su ejecución.

4. El Plan General incorpora como Anexos la Ordenación Pormenorizada de los Sectores SR-1 "PRIMERA CORONA", SR-2 "EL OLIVAR", SR-3 "ENSANCHE NORTE", SR-4 "ENSANCHE ESTE", SR-5 "ENSANCHE SUR", " SR-6 "ENSANCHE SURESTE", SR-7 "LA PELLEJERA" y SR-8 "LOS ROSALES" y, en consecuencia con lo dispuesto en

BOCM-20130511-4

los artículos 41 y 42.5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no requieren desarrollo por planeamiento parcial. Por ello el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente Plan General sólo requieren desarrollo a través de Planes Parciales en los sectores terciarios ST-1 "TERCIARIO NORTE", ST-2 "TERCIARIO CENTRO" y ST-3 "TERCIARIO SUR".

Art. I.3.12. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. El suelo urbanizable no sectorizado establecido por el Plan General previamente a su desarrollo y ejecución requiere la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización formulado conforme a lo dispuesto en los artículos 44 a 46, ambos inclusive, y a los criterios y condiciones que para la sectorización establece el presente Plan General.

2. Hasta la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización el régimen y, por tanto el desarrollo y ejecución, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid será el del suelo no urbanizable de protección

Art. I.3.13. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Si bien el suelo no urbanizable de protección en sentido estricto no está sujeto a desarrollo y ejecución, el suelo no urbanizable se desarrollará a través de los correspondientes Planes Especiales según los artículos 50 a 52, ambos inclusive, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; Calificaciones urbanísticas según artículos 147 y 148 de la citada ley; y Proyectos de Actuación Especial según artículos 149 y 150 de la citada Ley. Así como en el Plan Especial de Corredores Ecológicos previsto en los artículos I.3.2 y IX.1.13 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. I.3.14. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS CALIFICADOS COMO REDES PÚBLICAS MUNICIPALES DE VIVENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA O INTEGRACIÓN RSM – VPP

El desarrollo y ejecución de los suelos reservados por el Plan General como RSM – VPP (Vivienda de propiedad pública) se realizará mediante la figura de Plan Especial previsto en el artículo 50.1.a) de la LSCM con una edificabilidad máxima de 0,75 m2 edificables / m2 de suelo y con una reserva de suelo para zonas verdes y/o equipamiento social no vinculado a las parcelas que se destinen a vivienda superior a 30 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables ordenando la edificabilidad resultante con la ordenanza y tipología que resulte más adecuada entre las establecidas en las manzanas circundantes y para la función social a que se destinen. En el interior de cada parcela se reservarán como mínimo 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m2 edificados.

BOCM-20130511-4

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. II.1.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

1. El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano, a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza establecida en el TÍTULO SEXTO de las presentes Normas Urbanísticas para cada área homogénea y ámbitos de actuación y en las Ordenaciones Pormenorizadas, del suelo urbanizable sectorizado que incorpora al Plan general.

2. En el Suelo Urbanizable sectorizado el Plan general regula de forma pormenorizada los usos de los terrenos de los sectores que el PG incorpora con Ordenación Pormenorizada. En el resto los establecerá de forma pormenorizada los correspondientes planes parciales. En el suelo urbanizable no sectorizado lo regulará el Plan de Sectorización y Plan Parcial de Sector y en las Ordenaciones Pormenorizadas se contendrá en el planeamiento de desarrollo la regulación de usos previstos en las correspondientes Fichas de Desarrollo y Gestión que se proponen para cada ámbito.

3. En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos para cada categoría definida en el mismo según lo dispuesto en el artículo 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. En los suelos urbanos y urbanizables por los que discurran Vías Pecuarias y en su zona de dominio público sólo serán posibles los usos compatibles y legalmente admitidos para estas vías en su legislación específica establecida en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

5. Los usos de vías pecuarias prevalecerán sobre la Ordenación Pormenorizada establecida en los suelos urbanos y urbanizables y cualquier actuación que afectare a este dominio requerirá informe favorable del órgano autonómico competente.

ART. II.1.2. TIPOS DE USOS.

El Plan General distingue dos tipos de usos:

a) Uso global: el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:

- Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional, completando con los de Redes Públicas según la tipología establecida en el art.36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

b) Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías dentro de los usos globales y que se regulan en este título de las Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

Para cada uno de ellos se puede considerar los siguientes tipos:

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Se considera el de mayor intensidad edificatoria y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios y con una intensidad de implantación expresada en porcentaje de la edificabilidad máxima de la parcela inferior al 50% de la edificabilidad total asignada por el Plan a la parcela.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción mayor de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3. Uso alternativo.

Es aquel que de acuerdo con el régimen de tolerancias dispuesto en cada zona de ordenanza, puede coexistir con el principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

4. Uso autorizable

Es aquel uso que de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada zona de ordenanza y por sus características precisan de previa aprobación municipal, ya que, si no se controlan adecuadamente pueden colisionar con los usos de la zona de ordenanza.

5. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma. Dentro de cada área de ordenanza serán usos prohibidos todos aquellos que no sean principales, alternativos, complementarios o autorizables.

Art. II.1.3. CONDICIONES GENERALES.

1. En cada parcela podrán darse cualquiera de los tipos de usos acorde con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada caso.

BOCM-20130511-4

2. Las condiciones que se regulan en este título son de aplicación a los edificios de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de obras de las edificaciones cuando a juicio de municipal y previo los informes técnicos y jurídicos procedentes no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uno, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación de la zona de ordenanza en que se ubiquen. En todo caso deberán satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal que les fuera de aplicación.

4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que les fuera de aplicación.

5. Los Planes Parciales y los Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización, exponiendo expresamente en tal caso los criterios que motivan esta decisión.

6. En el suelo urbano y urbanizable únicamente se podrán instalar las actividades que su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resulten inocuas según la normativa ambiental y sectorial aplicable, además de satisfacer las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. II.1.4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN (PONDERACIÓN).

1. En el suelo urbano el Plan General establece los coeficientes de homogeneización (Ponderación) entre los diversos usos pormenorizados en la regulación de cada Área Homogénea que limita en el Plano de Ordenación O-2 y regulado en el TITULO SEXTO del las presentes Normas Urbanísticas.

2. En el suelo urbanizable sectorizado el Plan General establece los coeficientes de homogeneización (Ponderación) entre los usos globales en el TITULO SEPTIMO de las presentes Normas Urbanísticas y de los usos pormenorizados de las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora en las fichas de Características de cada sector reguladas en el referido título y en cada Ordenación Pormenorizada.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado la determinación de los coeficientes de ponderación le corresponderá al Plan de Sectorización y Plan Parcial del correspondiente sector, de tal modo que el aprovechamiento unitario del sector sea el que el Plan General atribuye al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado acorde con lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL.

Art. II.2.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.

1. Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a la habitación de personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y demás disposiciones aplicables.

2. Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

1ª- Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar, y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación.

En cualquier caso será necesario que se cumpla:

a) La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal
b) El nº de viviendas no superará el correspondiente al establecido por el Plan General en función de la parcela mínima regulada en el ámbito de la parcelación.
c) La superficie de la parcela vinculada a la vivienda no será inferior al 60% de la parcela mínima y la superficie total construida y la ocupación será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad y ocupación máxima atribuido por la zona de ordenanza a la superficie de parcela vinculado a vivienda y a la parte de zona común que le corresponde.
d) Se cumplan todas las demás condiciones reguladas en la zona de ordenanza correspondiente.

2ª- Vivienda colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3ª- Residencia comunitaria, o espacio edificado para residencia y alojamiento estable de personas que no tienen la condición de núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro correspondiente a la clave 55.234 del C.N.A.E.

BOCM-20130511-4

Art.II.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

1. Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando al menos tenga una pieza que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser espacio público o espacio privado abierto con amplitud suficiente para permitir el acceso de vehículos de bomberos para dar servicio a la fachada a la que asome la vivienda. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

2. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una octava (1/8) parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

3. Condiciones de ventilación.

Toda vivienda deberá tener unas condiciones de ordenación que permitan su ventilación cruzada.

Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m^2.

Únicamente los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, salvo las cocinas, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos deberá garantizarse una renovación del volumen de aire del local por hora.

4. Condiciones de servicios e instalaciones.

De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 300 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

BOCM-20130511-4

- **De energía eléctrica**. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	<5 individuos	>5 individuos
Potencia mínima	5.000 w	8.000 w.

- **De red de saneamiento**. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente realizada dentro de cada parcela o conjunto. Sólo en casos muy justificados se permitirán servidumbres de red sobre parcelas privadas.

- **De calefacción**. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

- **De servicios**. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja semisótano o sótano, destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. Previa autorización municipal puede localizarse en plantas semisótano o sótano son configurar en espacio independiente.

5. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los que sean requeridos por los reglamentos aplicables a las instalaciones a realizar. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metro por encima del caballete de la cubierta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

6. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes Ordenanzas, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un tendedero, un dormitorio y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45,00m². También se admiten estudios, compuestos por estar-comedor-cocina-dormitorio, y, cuarto de aseo con ducha e independiente de la pieza anterior, siempre que su superficie útil no sea inferior a 30 m² sin incluir terrazas, miradores ni tendederos.

BOCM-20130511-4

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 7m²., con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Tendedero: 2m²
- Estar-comedor: 15m². en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20m². en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00m. de diámetro, y tendrá un lado libre mínimo de 2,50m.
- Dormitorio: 6m²., con un lado mínimo de 2,00m., el individual y 10m². el dormitorio doble, con un lado mínimo de 2,40m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3,50m²., con una dimensión mínima de 1,50m., que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20metros.
- Aseo: 1,50m². que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50m²., con un lado libre mínimo de 1,10m.

Los dormitorios, las cocinas y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor, excepto en los apartamentos estudio.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado no inferior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de al menos un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20m).

En cualquier estancia se permitirá previa justificación expresa en relación con el programa de edificación un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50m.

7. Condiciones de posición.

BOCM-20130511-4

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante en la planta sótano, aunque si se admite en la planta semisótano conforme se expresa en las presentes Normas

Urbanísticas. Únicamente se permitirán en sótano dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

8. Huecos de paso

Las dimensiones mínimas de las hojas de puertas de acceso a piezas serán :

VIVIENDA	**ASEOS**	**CUARTO ESTAR**	**RESTO PIEZAS**
Altura:	**202 cm**	**202 cm**	**202 cm**
Ancho:			
82,5 cm	62,5 cm	82,5 cm	72,5 cm.

9. Accesos comunales.

El acceso a todo edificio de vivienda multifamiliar se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos ochenta y dos (282) centímetros de altura y ancho respectivamente. Dicho acceso no podrá comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir en ese caso un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos a la edificación.

En la vivienda unifamiliar los espacios de accesos deberán cumplir como mínimo con lo establecido en el art. III.4.4.12 de las presentes Normas Urbanísticas.

10. Condiciones específicas de la Residencia Comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie sea inferior o igual a quinientos (500) m² en cuyo caso les serán de aplicación tanto las condiciones de hospedaje como las establecidas en la legislación o normativa específica de nivel estatal y autonómica.

Los de superficie superior a 500 m² deberán prever una dotación de elementos comunales -accesos, pasillos, salones, servicios- no inferior al 30% de la superficie total construida.

11. Condición de aparcamiento.

BOCM-20130511-4

Toda edificación de nueva planta de vivienda, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar en el interior de la parcela con al menos una plaza y media por cada 100m^2. construidos. En el uso de residencia comunitaria será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m² construidos.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierto en planta baja, semisótano o sótano conforme disponga la Ordenanza particular establecida en cada área de Ordenanza.

12. Barreras arquitectónicas

La ejecución del uso de vivienda deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y municipal en materia de supresión de Barreras arquitectónicas incluyendo un apartado específico en los correspondientes Proyectos de Edificación.

13. Fomento de proyectos y terminologías ecológicas y bioclimaticas.

El Ayuntamiento fomentará que la edificación se escriba y realice con conceptos y terminología ecológica y bioclimaticas que, constituyan a la calidad ambiental y al ahorro de recursos energéticos no renovables.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL.

Art. II.3.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS

1.- Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo o reparación de productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello, siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice prioritariamente al por mayor.
5. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

2.- En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

1a. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

2a. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.

3a. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

4a. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia al servicio de la actividad.

Art. II.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

1.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

2.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y normativa sectorial aplicable.

BOCM-20130511-4

Art. II.3.3. CLASIFICACIÓN EN FUNCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Se consideran las siguientes categorías en el uso industrial, en función del impacto ambiental de la actividad que se desarrolle:

1.- Instalaciones totalmente compatibles con los usos residenciales y la vida familiar. Son los que ocupan una superficie menor de 200 m²c, con potencia instalada inferior a 5 CV y el nivel sonoro emitido es inferior a 40 db. Son instalaciones que no crean ni transmiten humos, gases o ninguna molestia, ni originan peligro y, en general, no requieren contacto con el público.

2.- Instalaciones destinadas a pequeños talleres e industrias compatibles con el uso residencial, pero que sobrepasen las limitaciones de la categoría anterior sin llegar a ocupar 1.000 m², ni 20 CV de potencia instalada, ni emitir ruido con más de 50 y sin generar tráficos de mercancías que interfieran con el uso residencial.

3.- Actividades compatibles con el uso residencial previa adopción de medidas correctoras y protectoras y que requieran accesos y ambientes independientes. Superan las limitaciones de las clases anteriores sin llegar a ocupar 2.500 m² de superficie, los 100 CV de potencia, ni 60 db de nivel sonoro. Tienen total compatibilidad con el uso residencial.

4.- Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial. Sobrepasan las limitaciones de las categorías anteriores sin llegar a los 90 db de nivel sonoro no siendo clasificables como peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

5.- Instalaciones incompatibles con otros usos que no sean industriales. Son medianas o gran industria que, aún siendo nocivas o insalubres son compatibles con otras industrias.

Art. II.3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO INDUSTRIAL.

1.- Normativa concurrente.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación así como a los actos sujetos a licencia de actividad con la determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

De un modo simultáneo serán igualmente de aplicación las regulaciones de ámbito supramunicipal vigentes en cada momento sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, sobre la emisión de agentes contaminantes.

2.- Usos industriales en planta sótano.

BOCM-20130511-4

Se admite la utilización del sótano para usos industriales cuando se dedique a actividades complementarias como almacenes, garajes e instalaciones y estén ligadas a la planta baja destinadas al mismo uso industrial, teniendo su acceso desde ésta. Además deberán cumplir las disposiciones sobre incendios y el resto de las reglamentaciones vigentes que sean de aplicación.

3.- Usos industriales en planta baja y semisótano.

La actividad industrial compatible con la vivienda se admite en planta baja, semisótano, y previa autorización en sótano, siempre que no se indique lo contrario en las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubique.

4.- Altura libre de planta para uso industrial.

En planta sótano y semisótano, la altura mínima será de 2,50 metros.

En planta baja y superiores la altura libre mínima será de:

- En las obras de nueva planta: 3,50 metros en planta baja y 3,00 metros en plantas superiores.
- En las obras de remodelación, rehabilitación y mejora: 2,50 metros tanto en planta baja como superiores.

5.- Dimensiones de los locales.

Los espacios industriales en que se deban disponer puestos de trabajo tendrán como mínimo 3,00 m² de superficie y un volumen de 12 m³ por trabajador.

6.- Iluminación y ventilación.

En los locales con trabajadores se exigirán unos mínimos de iluminación y ventilación natural o artificial. Los huecos de luz y ventilación natural tendrán una superficie superior a un octavo de la superficie del local con puesto de trabajo.

Cuando la ventilación e iluminación sean artificiales se exigirá la presentación de proyectos detallados que garanticen de forma justificada los grados de ventilación e iluminación suficientes, y cuanto menos, equivalentes a los anteriores.

Estas instalaciones se someterán a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

7.- Aseos.

Todo local para uso industrial contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10), y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

BOCM-20130511-4

8.- Aguas residuales.

Los procesos industriales deberán garantizar durante su periodo de actividad un vertido cuyas características tendrán las siguientes limitaciones:

- Ausencia de sustancias que puedan obstruir la red de alcantarillado
- Ausencia de materiales inflamables o explosivos
- Ph de las aguas residuales entre seis (6) y nueve (9).
- Temperatura de emisión de vertidos a la salida inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- Ausencia de sustancias que puedan producir corrosiones o abrasiones de la red de saneamiento y de las instalaciones electromecánicas de las depuradoras públicas.
- Materiales sedimentarias en menos de diez (10) mililitros/litro.
- Ausencia de sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel que afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- Composición química de los vertidos que no superen:

- sulfatos	1.500	p.p.m
- sulfuros	5	p.p.m
- cianuros	2	p.p.m
- formaldehído	20	p.p.m
- dióxido de azufre	5	p.p.m
- cromohexavalente	0,50	p.p.m
- cromo total	5	p.p.m
- cobre	3	p.p.m
- níquel	5	p.p.m
- zinc	10	p.p.m
- plomo	1	p.p.m

- Ausencia de sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten sustancias que superen los límites de los apartados anteriores.

En cualquier caso deberán cumplir lo correspondiente a las infraestructuras de saneamiento, del Decreto 170/1998 según el cual: (Art. 7) Todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación de las condiciones de planeamiento de emisarios o las depuradoras. Para ello el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo regional una Memoria descriptiva del Plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a evacuar. Así mismo (Art. 8) toda conexión de alcantarillado a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid requerirá la autorización del titular patrimonial de las mismas.

BOCM-20130511-4

9.- Aparcamiento en parcela.

Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin lo requiera en función de la intensidad de carga y descarga que genera o atraiga, la actividad dispondrá dentro de la parcela como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² construidos, con las siguientes características:

- una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 metros por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

Art. II.4.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.

1.- Se entenderá como uso público comercial-terciario el desarrollado en locales de servicios al público destinados a la compraventa y a la hostelería.

2.- Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen dos grandes ramas o sectores:

a) Las destinadas a actividades mercantiles y/o comerciales de compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 52 (Comercio al por menor y reparación efectos personales y enseres domésticos) y 93 (Actividades diversas servicios personales) y asimilables de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Así mismo se consideran incluidas dentro de este grupo las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas cuando la superficie del local destinada a venta del público no supere al veinte por ciento (20%) de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.

b) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. Correspondientes al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

3.- A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificaciones se establecen las siguientes categorías:

4.- Categorías dentro de la rama comercial:

- **1a.** Comercio diario correspondiente a locales de superficie de venta no superior a cuatrocientos (400) m². Grupos 52.11, 52.2 C.N.A.E.
- **2a.** Comercio ocasional constituido por el resto del comercio al por menor; los servicios personales agrupación 93, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de cuatrocientos (400) m² de venta pertenecientes a una o varias razones comerciales.
- **3a.** Comercio mixto al por menor en locales de hasta dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta en locales pertenecientes a la misma razón comercial o en Agrupaciones comerciales integrados por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.
- **4a.** Grandes centros comerciales con comercio alimentario y no alimentario en superficies mayores de dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta.
- **5ª.** Comercio ocasional en las vías o espacio públicos (ferias, mercadillos, etc.)

BOCM-20130511-4

5.- Categorías dentro de la rama de hostelería:

1b. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
2b. Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes con espectáculos, discotecas.
3b. Establecimientos para el alejamiento temporal, con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 55.1 y 55.2 del C.N.A.E.

Art. II.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

1.- Accesos.

Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de esta Sección tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros, y una de las hojas de los huecos de paso interiores para el público serán de ochenta y dos (82) centímetros como mínimo, debiendo abatirse en su apertura hacia el exterior, excepto en locales de superficie menor de cien (100) m² en cuyo caso la hoja, que será superior a noventa (90) centímetros de ancho podrá abatir hacia dentro del local.

2.- Circulación interior.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma CPI en función de su superficie y características.

Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

3.- Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta en obras de nueva planta o rehabilitación total será de trescientos cincuenta (350) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías 3a y 4a, así como en las 1b y 2b.

En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima de planta sobre rasante será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

BOCM-20130511-4

En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta (50) por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes.

Los sótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos en piezas vivideras necesariamente deberán estar ligadas a la actividad de la planta superior y no pueden representar más del 70% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General la altura libre mínima de plantas será de doscientos sesenta (260) centímetros.

Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes tendrá una altura libre mínima de plantas de doscientos veinte (220) centímetros en locales de instalaciones, doscientos cincuenta (250) centímetros en locales de almacén exclusivamente, y doscientos sesenta (260) centímetros en locales con piezas vivideras están o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta (70) % de la superficie total de la actividad.

4.- Condiciones particulares de los espacios de comercio.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 4a).

En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se utilizase el uso comercial en ellas.

Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

BOCM-20130511-4

Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación / comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez (10) metros.

5.- Condiciones particulares de los espacios de hostelería.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a hostelería con alejamiento temporal, destinados a residencia, deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de viviendas tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en los que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

En este uso, siempre que la instalación tenga cocina, será necesario prever un local para guardar los cubos de basuras en bares de superficie superior a cien (100) m².

6.- Vestíbulo acústico.

Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos.

7.- Regulación de grandes superficies comerciales.

Las instalaciones comerciales de correspondientes a la categoría 4d) grandes superficies comerciales deberán sujetarse a la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto a la Orden de la Consejería de Economía y Empleo 3323/96 de 16 de abril.

8.- Regulación impacto ambiental.

Se regulará por la normativa vigente, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y normas e instituciones que la desarrollen

9.- Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-IC-2 del Reglamento de Calefacción y Climatización y ACS.

10.- Servicio de aseos.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con 10 o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicio a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente (art. 39 de la misma).

BOCM-20130511-4

Los aseos dispondrán de cabinas separadores para inodoros, lavabos y duchas, pudiendo los lavabos estar agrupados en un mismo espacio y el resto en cabinas individuales con acceso directo desde los lavabos-vestuarios.

En el uso de hostelería, existirá como mínimo uno por cada sexo, por cada cien (100) m² de superficie fracción, útil de uso público. Cuando haya mas de diez (10) trabajadores se añadirán los correspondientes a los trabajadores a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

11.- Dotación de carga y descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m²c dispondrá como mínimo por tal superficie o fracción dentro del local o parcela de una dársena de carga o descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho de tal forma que permita las separaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el acceso al propio local.

En el caso particular de la categoría 3ª y 4ª, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales.

12.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las categorías contempladas se dispondrá como mínimo una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. En las que conlleven espectáculos al aire libre o en espacio cerrado se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano se indique lo contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías de Comercio con superficie de caja única superior a 1.500 m²c obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado y contar con el informe favorable de las concejalías competentes.

13.- Condiciones de localización por motivos de ruidos.

A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades generadoras de ruidos y que garanticen un medio ambiente urbano de calidad se establecen los siguientes grados:

- **Grado 1º:** Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 db (A). Corresponden a este grupo actividades tales como: restaurantes, cafeterías, tabernas y similares, salones de

BOCM-20130511-4

juegos recreativos, billares y similares. No tienen límite para su localización.

- **Grado 2º:** Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de video, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen el límite sonoro establecido, actividades tales como. Pubs, bares de copas, clubs, casinos, salas de bingo, boleras y similares. Cada actividad distará de otra del grupo una distancia mínima de 100 metros. La medición se realizará por la calle o el interior de la manzana desde cualquier punto de un local a otro.
- **Grado 3º:** Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 90 db (A). Corresponden a este grupo, además de las actividades de los grupos anteriores que superen el límite sonoro establecido, actividades tales como: discotecas, bares de copas con espectáculos, salas de fiestas, cafés teatro, "tablaos", "karaokes", locales con atracciones en directo, Cines y teatros. Cada actividad distará de otra del grupo una distancia mínima de 200 metros. La medición se realizará por la calle o el interior de manzana desde cualquier punto de un local a otro.

14.- Condiciones especiales contra incendios.

- Los locales de los grados recogidos en el apartado anterior deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI-96 o la normativa autonómica o municipal vigente y aplicable en el momento de la actividad.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5.- USO TERCIARIO OFICINAS Y SERVICIOS.

Art. II.5.1. DEFINICION Y CATEGORIAS.

1.- Se entenderá como uso público terciario – oficinas el desarrollado en locales de servicios al público destinados a oficinas y a la prestación de servicios.

2.- A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificación se establecen las siguientes categorías:

1a. Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público.
2a. Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial.
3a. Oficinas y servicios terciarios así como sedes de empresas de I+D.
4a. Oficinas y Empresas de servicios, almacenaje y/o producción limpia localizadas preferentemente en parcela exclusiva.

Art. II.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

1.- Condiciones particulares.

Todos los locales, excepto los correspondientes a la categoría 1a de superficie menor de 200 m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso terciario comercial.

Los locales correspondientes a la categoría 1a menores de 200 m² cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial.

Excepcionalmente, en obras de remodelación, rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plaza de aparcamiento en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

2.- Condiciones particulares de los espacios de oficinas.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público excepto para la categoría 1a, servicios privados de consulta, asesorías, despachos profesionales, en cuyo caso podrán compartir la escalera general de la edificación, en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio y cumpliendo en cualquier caso las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

BOCM-20130511-4

3.- Accesos interiores.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán un ancho mínimo de ciento treinta (130) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de la hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y cinco (85) centímetros.

4.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.

5.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local supere los ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m² por encima de dicha altura.

6.- Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de un mínimo de 3,00 metros. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo en cualquier caso superior a 2,70 metros como mínimo en los locales de sótano.

7.- Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso, por cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso, pero siempre con aseos diferenciados para cada sexo.

8.- Aparcamientos.

Para todas las categorías contempladas en el interior de la parcela se dispondrá como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de oficina, plaza por cada 50 m² de oficina, salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de Suelo Urbano de indique en contrario cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá de una

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6.- USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Art. II.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.

1.- Se entenderá como uso dotacional el desarrollado para proveer del equipamiento necesario para el bienestar y necesidades en aspectos culturales, educativos, sanitarios, religiosos, etc. precisos para una formación y promoción integral de sus habitantes.

2.- Para su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes categorías:

1a. Salas de reunión y espectáculos de servicio al público para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo, todos ellos comprendidos dentro del grupo 92.13 y 92.3 (cine y otros espectáculos salvo deporte) así como 92.7 (servicios recreativos) y 75 (administración pública) del C.N.A.E.

2a. Los destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades, y tanto de carácter público como privado correspondientes al grupo 80 del C.N.A.E. y similar.

3a. Los destinados a la prestación de asistencia medico – veterinaria y quirúrgica sin hospitalización, institutos de belleza y estética y similares, y centros de asistencia social sin residencia colectiva correspondiente a la agrupación 85, 93 y similares del C.N.A.E.

4a. Los destinados a la prestación de asistencia medico – veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión, con residencia aneja, correspondiente a los grupos 85 del C.N.A.E.

5a. Los destinados a la prestación de servicios religiosos en edificio y espacios destinados al culto público o privado correspondientes al grupo 91.31 del C.N.A.E.

6a. Los destinados a la prestación de asistencia social, pública o privada, no comprendida en los apartados anteriores.

Art. II.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DEL USO DOTACIONAL.

1.- Las condiciones expresadas en el presente epígrafe serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General. y de las Ordenanzas Pormenorizadas que incorpora.

Del mismo modo serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de usos establecido para cada Zona de Ordenanza Particular en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc, serán las establecidas para estas Ordenanzas.

BOCM-20130511-4

2.- Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros para las categorías 2a, 3a y 4a y de trescientos cincuenta (350) centímetros tanto para las categorías 1a y 5a como para las estancias del resto de categorías destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares.

3.- Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos y semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, etc.

4.- Alcance de la edificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General. se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

La calificación de una parcela como uso equipamiento social – dotacional; del Plan General, tiene asignación de uso preferente si bien, si las condiciones urbanísticas del momento de ejecutar la instalación del uso aconsejarán su alteración, no será considerado modificación del Plan General siempre que se destine a otro uso de equipamiento social – dotacional, y sean compatibles con el Tipo asignado en cumplimiento del Dto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

5.- Condiciones particulares del uso espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D.2816, cumplirán la normativa del Reglamento de Espectáculos públicos vigente de rango supramunicipal, o las normas legales que pueden sustituirlas.

6.- Condiciones particulares del uso educativo.

Los centros destinados a albergar estos usos deberán cumplir las disposiciones vigentes de carácter general y en su caso las de oficinas que les fueren de aplicación.

7.- Condiciones particulares del uso sanitario.

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hostelero que les fuere de aplicación en las zonas de residencia o internamiento.

BOCM-20130511-4

8.- Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

9.- Aparcamientos.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso en el interior de la parcela como mínimo de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos, las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- En mercados y centros de comercio a razón de una (1) plaza por cada veinte (20) m² de superficie de venta.
- En centros especializados, como autoescuelas, garantizarán plazas de garaje para el setenta y cinco (75) % de su parque de vehículos que podrá localizarse en edificio distinto del que ocupa la instalación siempre que se encuentre en un radio de doscientos (200) metros de distancia.
- En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. II.7.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

1.- Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, y a la protección y aislamiento de las vías de tráfico rodado principales necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

2.- A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

1a. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblado viario.
2a. Parque urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde, en instalaciones no superiores al diez (10) % de la superficie total ajardinada.
3a. Espacios libres privados.

Art. II.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación salvo la exigible para el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

Art. II.7.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS POR CATEGORÍAS

1ª.- Áreas ajardinadas

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación o la imagen urbana. Ello se entenderá como que no modifica el Plan General. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones de infraestructura cumplirán con lo señalado para estas.

BOCM-20130511-4

2ª.- Parques urbanos

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona arbolada o de vegetación sobre la acondicionada para otras funciones. Podrán formarse por combinación de cualquiera de los componentes y elementos que constituyan el ajardinamiento. Podrá disponerse edificaciones para ocio y/o cultura con una ocupación máxima en total del 5% de la superficie del mismo y, sin que su altura rebase la altura media del árbol de porte tipo de la zona en que se ubique.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos libres, áreas de deporte al aire libres, estancias, caminos, etc. En caso de láminas de agua éstas no superarán el 25% de la superficie del parque.

Las dimensiones para zonas de juegos serán tales que tengan una superficie superior a 1.000 m2 y que sea inscribible un círculo de, al menos, 12 metros de diámetro.

Las dimensiones para parques y jardines serán tales que tengan una superficie superior a 1.000m^2 y que sea inscribible un círculo de, al menos, 30 metros de diámetro.

3ª.- Espacios y jardines privados

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación salvo las exigidas por la normativa sectorial especifica dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir instalaciones deportivas en superficie como instalaciones abiertas en todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la zona libre privada. El uso de piscina e instalaciones deportivas y aparcamientos es compatible con dicho uso.

Art. II.7.4. CUMPLIMIENTO INFORME AMBIENTAL

1.- Usos permitidos

Las zonas calificadas como verdes no podrán ser computadas ni tener la consideración de reservas de infraestructuras.

Serán áreas destinadas al esparcimiento e incluirán en ellas lo dispuesto en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles singulares así como su modificación posterior por Orden de 10 de diciembre.

Se prohibirá la ocupación en zonas verdes de solados indiscriminados y se emplearán materiales porosos en aceras y paseos peatonales de los mismos.

La ocupación por usos y ejemplares no arbustivos, arbóreos o acuáticos, no superará el 50% de la superficie total de la zona verde

2.- Mantenimiento

Para los parques próximos a las áreas naturales se recurrirá a métodos de mantenimiento efectivo pero de escaso coste, rompiendo el concepto de parque

BOCM-20130511-4

urbano tradicional, y considerando en los oportunos planes y proyectos planteamientos más respetuosos con el entorno, como criterio de sostenibilidad.

3.- Reforestación y replantación

a) Atendiendo a la escasez de masas arbóreas en el término municipal, en los suelos urbanos y urbanizables se prestará especial atención a la existencia de pies arbóreos singulares o manchas de vegetación de cierto interés (pequeños olivares, encinas, etc.) que serán conservados en la medida de lo posible, o bien, se propondrá su transplante a las zonas calificadas como verdes por el Plan General y que no las contuvieran.
b) En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 7/11/91.
c) Si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito.
d) El cumplimiento de los requisitos anteriores será condición indispensable para la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Obras, Edificación y/o Urbanización.
e) Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
f) Se deberán fomentar que el suministro de agua para riego se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora.
g) En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total, y salvo casos justificados, se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.
h) El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para su arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado: todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.
i) No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente.
j) Para los suelos de ribera adscritos a la red general de zonas verdes y espacios libres, las actuaciones y usos autorizables en ellos, restringiendo las construcciones e instalaciones permitidas para no afectar a la vegetación característica del área.
k) Los Planes y Proyectos incorporará lan referencia de haberse tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de marzo, por lo que se aprueba el Catalogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se recrea la categoría de Árboles Singulares.

BOCM-20130511-4

l) En relación a los "Espacios libres-jardines", se limitará la ocupación bajo rasante de estos espacios con un máximo del 50%, cantidad que deberá disminuir a medida que aumente la superficie afectada, para lo que se elaborará un cuadro de superficies equivalentes y su porcentaje máximo de ocupación.

Art. II.7.5. APARCAMIENTO.

Las zonas verdes correspondientes a la categoría 2a dispondrán dentro de la parcela de plazas de aparcamiento a razón de diez (10) plazas de aparcamiento por hectárea y una (1) plaza cada diez (10) m² edificados en la categoría 2a y ciento cincuenta (150) plazas por hectárea en la categoría 3a.

La zona correspondiente a la categoría 1a tendrá el aparcamiento periférico sobre las vías de servicio laterales, en el resto de las categorías las plazas de aparcamiento deberán ser tratadas para reducir el impacto visual.

Las concesiones administrativas para uso de aparcamiento subterráneo bajo las zonas verdes de propiedad pública deberán, en todos los casos, garantizar al menos el cincuenta (50) % de superficie ajardinada de cubierta con un (1) metro de altura de tierra vegetal y justificarse, previa ala concesión, la adecuación de los acceso a la res viaria y a la inexistencia de impacto negativo sobre las condiciones de tráfico de la zona.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8.- USOS DEPORTIVOS.

Art. II.8.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

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

2.- A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización, se establecen las siguientes categorías.

1a. Espacio y locales para la practica deportiva sin espectadores (rúbrica 92.6 del C.N.A.E).

2a. Espacio y locales para la practica deportiva con espectadores (rúbrica 92.6 del C.N.A.E).

Art. II.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

1.- Condiciones particulares.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público se utilizara la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se ubiquen.

2.- Altura libre de planta.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos sesenta (360) cm. No admitiéndose sótanos con estancias habitables si no se corresponderá con el aprovechamiento bajo graderío debiendo tales espacios en cualquier caso disponer de ventilación y luz natural.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de mejora de edificaciones existentes, la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos deportivos será de doscientos sesenta (260) cm.

En todos los casos la altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de doscientos cincuenta (250)cm.

3.- Dotación de aparcamiento.

BOCM-20130511-4

Las instalaciones deportivas correspondientes a la categoría 1a cumplirán la reserva de aparcamiento prevista para el uso de zonas verdes; las de la categoría 2 a, la prevista para el uso de salas de reunión.

CAPÍTULO 9.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Art. II.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.

1.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

2.- En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

1a. Construcciones e instalaciones de utilidad publica, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieran de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

2a. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales al servicio fundamentalmente exterior al municipio tales como las estaciones de servicio de carretera, instalaciones relacionadas con la defensa, etc. de rango metropolitano.

Art. II.9.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro del Plan General si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

Como excepción a lo anterior en los dos grados las nuevas estaciones al servicio del automóvil deberán ubicarse a mas de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

Art. II.9.3. DESARROLLO DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

Los instrumentos o proyectos que desarrollen o ejecuten el Plan General en lo relativo a los servicios urbanísticos básicos e infraestructuras deberá ser elaborado con la máxima coordinación con las entidades gestoras o compañías prestatarias de los servicios. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y, se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para garantizar la viabilidad de su ejecución material. Así mismo, dichos proyectos se adecuarán a las reglamentaciones que, en su caso, el Ayuntamiento y los responsables de la prestación de los servicios hubieran establecido al efecto en el momento de la ejecución del proyecto y de la obra.

Art. II.9.4. EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

BOCM-20130511-4

Cuando para la ejecución de infraestructuras fuere menester la expropiación del suelo destinado a las mismas o, la imposición de servidumbres, estas se realizarán de conformidad con el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones e infraestructuras llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos afectados.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 10.- TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Art. II.10.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

1.- Corresponde al uso de las vías destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio publico, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.- Se distinguen dos categorías de viario, según su especialización funcional. Red viaria.

1a. Red viaria urbana e interurbana, o viario propio tanto del suelo urbano y urbanizable como la red de comunicación intermunicipal destinada a la circulación y estacionamiento, en algunos casos, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

2 a. Red ferroviaria, correspondiente a la red de infraestructura ferroviaria que se prevé en el Plan General así como a sus instalaciones complementarias de apeaderos, almacenes, etc.

Art. II.10.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA

1.- Condiciones de la clase viaria

- **Sendas públicas para peatones.**

La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de 1,50 metros. En las calles de uso peatonal o en las que sea previsible la concentración de peatones sea por su carácter comercial, de centralidad urbana, o, por cualquier otra causa, la anchura mínima será de aceras o de espacio peatonal de 3,00 metros.

Las vías tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites en razón justificada de las condiciones topográficas o funcionales podrán, previa justificación técnica, ser sobrepasados.

Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y su tronco recto, con tutores o protecciones que otorguen seguridad a discapacitados así como que garanticen el enrasamiento y crecimiento en los primeros años de vida.

- Viario de coexistencia.

Sus alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan definidos en los Planos de Ordenación del presente Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora.

BOCM-20130511-4

El diseño del viario a sus diferentes usos y funciones se realizará respetando las determinaciones del presente Plan así como adecuado a las intensidades de circulación previstas y, del medio urbano en que se enclave. La anchura mínima entre alineaciones para viarios de nueva creación será de 10 metros.

Los márgenes de las vías que discurran por el suelo urbanizable y no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine el órgano competente en la Administración de la legislación de carreteras aplicable.

- **Calles particulares**

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos básicos además de los de jardinería y red de riego. Los proyectos, en consecuencia, se ajustarán a la normativa municipal en la materia.

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la población. Los propietarios están facultados a proponer la entrega y conservación de las calles particulares al Ayuntamiento previa cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de éstas. Para ello deberán estar dotadas de todos los servicios que adecuados a la edificación a que deben servir se encuentren en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se alterara el Plan de Ordenación del ámbito en que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación como viario o espacio libre de edificación a todos los efectos incorporándose al régimen patrimonial público o privado que el nuevo plan disponga y cuya formalización se realizará a través del oportuno instrumento de ejecución previsto en el mismo de conformidad con el sistema de actuación propuesto o de los que resulten procedentes según el ordenamiento vigente en el momento de la ejecución.

En ningún caso se podrán admitir aperturas de calles particulares que dieren lugar a incrementos de volumen, alturas o densidad respecto de las que resultaren procedentes sin la apertura propuesta.

Respecto de la tramitación de alineación oficial se estará a lo dispuesto en el Plan General y, en aquellos que lo desarrollen y, a lo que el Ayuntamiento tuviere dispuesto a estos efectos.

Sólo excepcionalmente podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 50 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán y realizarán espacios suficientes para el giro de vehículos. En su caso, se unirán por senderos de peatones que permitan

BOCM-20130511-4

enlaces cómodos entre ellos y la edificación a que deben servir. No podrán dar servicio a más de treinta viviendas y, el ancho mínimo entre alineaciones será como para el resto de nuevo viario de 10 metros.

2.- Estacionamientos en vía pública o privada

Los estacionamientos que se establezcan en vías públicas o privadas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

	Unidireccional	Bidireccional
Aparcamiento en línea	3 metros	4,50 metros
Aparcamiento en batería	5 metros	6,80 metros
Aparcamiento en esquina	4 metros	5,00 metros

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo ligero): 450cm. de largo y 200cm. de ancho; y de 5,00 metros de largo por 2,30 metros de ancho en vehículos grandes o de discapacitados.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 200cm, en batería (90º) 450cm y en esquina (batería a 45º) 350cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150cm, 150cm y 100cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Al menos cada seis plazas de aparcamiento en batería y cuatro en línea se plantará un árbol que, además de aportar sombra contribuya a su ordenación con enriquecimiento del medio ambiente urbano.

3.- Servicios del automóvil

En las bandas laterales del viario y, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones funcionales, de tráfico, de seguridad, estéticas y del medio ambiente urbano, se podrán disponer de instalaciones al servicio del automóvil, combustible y actividades complementarias con una ocupación de superficie cubierta no cerrada inferior a 1.000 metros cuadrados y, cubierta y cerrada inferior a 200 metros cuadrados.

BOCM-20130511-4

4.- Estaciones de autobuses

En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención y servicio al usuario, naves de estación y servicios complementarios en una proporción o edificabilidad de 1 metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo sin superar el resto de condiciones de ocupación y altura de la zona de ordenanza en que se ubiquen.

5.- Centros básicos en el sistema de comunicaciones

Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos para el servicio a los sistemas de transporte. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo debiendo cumplir el resto de condiciones del área de ordenanza en que se ubiquen o, en su defecto, no superarán el 50% de ocupación con altura superior a dos plantas y media y, con retranqueo de la edificación a linderos superior a 10 metros.

Art. II.10.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED FERROVIARIA

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación, especifica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/ 1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 11.- GARAJE APARCAMIENTO

Art. II.11.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Comprende los espacios y edificaciones destinados a la estancia o detención prolongada de vehículos, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

1.- Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos motor, situados en las vías publicas, en las edificaciones, publicas o privadas, o en el espacio libre de parcela.

2.- Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

1a. Aparcamientos individuales o colectivos de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un numero máximo de plazas de aparcamiento no superior a veinte (20) plazas o 500m² de superficie útil, o en el espacio libre interior de la parcela sin construcción especificada para este uso.
2a. Aparcamientos colectivos y/o de uso publico localizados en edificios no exclusivos sin limitación de número de plazas o de superficie.
3a. Aparcamientos colectivos y/o de uso publico localizados en edificios exclusivos sin limitación de número de plazas o de superficie.
4a. Aparcamientos privados o colectivos en superficie sobre parcelas privadas o espacios públicos sin cerrar ni cubrir por ninguno de sus lados.

Art. II.11.2. APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Sólo podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización municipal.

La autorización municipal estará condicionada por un análisis de impacto sobre las necesidades de plazas y, las condiciones ambientales y circulatorias. Se decidirán en función del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo o sobre la que se construya, por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso en que ésta se encontrase consolidada o que contenga tratamiento de la misma si no lo estuviere, con el compromiso, incluido en el proyecto, de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije para ella; y, por el compromiso de reparar las posibles disfunciones o pérdidas que la actuación pudiera causar.

Art. II.11.3. CONDICIONES PARTICULARES

1.- Plazas de aparcamiento

a) No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

El tamaño mínimo de plaza, a observar será:

BOCM-20130511-4

Vehículo	Ancho	Longitud m.
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,00	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00

- En garajes de automóviles la superficie mínima obligatoria será el resultado de multiplicar por veinticinco metros cuadrados el número de plazas de aparcamiento previstas.

- Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al 2% del número total de plazas. Estarán debidamente señalizadas y, tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 5,00 metros.

- Se destinará un mínimo del 10% de las plazas para vehículos grandes.

2.- Condiciones de los garajes en relación con la vía pública

- No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a ocho metros de las esquinas, salvo autorización municipal específica. Tampoco podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.

- Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho mínimo de a 3,00 metros, su separación entre ejes no será inferior a 12,00 metros.

3.- Disposición de las plazas

- Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones mínimas señaladas en el presente artículo.

4- Tamaño de garajes

- La superficie construida total de un garaje no podrá ser superior a dos mil quinientos metros cuadrados, salvo autorización municipal en razón del uso y la funcionalidad urbana.

5.- Accesos

- El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o monta coches, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con pendiente no superior al 5%, en el que

BOCM-20130511-4

no podrá desarrollarse ninguna actividad, para permitir una salida pausada a las vías públicas. En el caso de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, en hilera o pareadas, la pendiente en este espacio se podrá aumentar hasta un nueve por ciento (9%). En garajes al servicio del edificio, el acceso al garaje podrá compatibilizarse con el paso al portal.

- Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.

- Los garajes de menos de 500m^2 tendrán un acceso de 3,00m. como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de 3,00 a 6,00m.

- Los garajes de menos de 500m^2 de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de éstos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos autorizables.

- Los garajes con superficie comprendida entre 500m^2 y 2.500m^2 podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica de aplicación.

6.- Dotación de plazas en función del uso

- En los edificios de nueva construcción deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo con lo señalado en este artículo. Los edificios catalogados o que se rehabiliten de acuerdo con las obras calificadas en estas Normas deberán prever las plazas de estacionamiento que sean viables dentro de las características previstas de la obra a realizar procurando aproximarse lo más posible a las dotaciones mínimas aquí señaladas.

- Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles según los usos a implantar será la establecida para cada uso particular sin que en ningún caso en el interior de la parcela sea inferior a una plaza y media por cada 100 m2 construidos.

En los casos en que la dotación se expresa en función de la superficie, se entiende que se trata de metros cuadrados de superficie construida del uso principal, sin contar espacios de almacenaje o servicios.

7.- Rampas

- Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 18% y las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 16%, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3,00 metros en tramos rectos y a 3,50 metros en las curvas. Estos valores se podrán aumentar para el caso de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas,

BOCM-20130511-4

adosadas, en hilera o pareadas. El radio de curvatura será igual o superior a 6,00 metros medido en el eje.

BOCM-20130511-4

Para garajes de superficie superior a 500 m^2, la sección de las rampas será como mínimo:

a) Rampas rectas:
- Unidireccionales 3,00 metros
- Bidireccionales 6,00 metros

b) Rampas curvas:
- Unidireccionales 3,50 metros
- Bidireccionales 3,50 metros en carril interior
  3,25 metros en carril exterior

- Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de treinta metros.

8.- Condiciones de diseño

a) Alturas: la altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 metros. Puntualmente este valor se podrá reducir a 2,00 metros para salvar el paso de conducciones o elementos estructurales.

b) Aseos: cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.

c) Señalización: el proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de plazas y si fuera necesario la señalización automática.

En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.

9.- Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad

- **Prevención de incendios:**

a) Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica aplicable sobre Protección contra incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondiente la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

BOCM-20130511-4

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, las de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje con puertas blindadas de cierre automático.

d) Se cumplirá la Norma NBC-CPI-96 y el reglamento de la Comunidad de Madrid RPICM 2003.

- **Ventilación:**

La ventilación natural o forzada se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Para ventilación natural se instalará un sistema de ventilación natural, en proporción de un metro cuadrado de sección por cada cuatrocientos metros cuadrados de superficie útil en planta de garaje, pudiendo computar como ventilación las superficies correspondientes a los accesos en el quinto superior de la altura de los mismos. Estos huecos deben estar permanentemente abiertos o disponer de sistema de apertura automática. Se podrán realizar mediante chimeneas a cubierta de sección uniforme en todo su trazado y resistente al fuego o huecos a fachada. Ningún punto estará situado a más de 25 m de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

b) Para ventilación forzada el equipo garantizará una capacidad mínima de seis renovaciones / hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.

- **Almacenamiento de combustibles:**

No cabrá el almacenaje de combustible en garajes, distinto del depósito de los vehículos.

- **Desagües:**

Los garajes contarán con una red de sumideros que dé servicio a las distintas plantas.

10.- Edificación sobre rasante

Si se dispusieran aparcamientos públicos en edificación cerrada sobre rasante, se deberán cumplir las condiciones correspondientes a la zona de ordenanza en que se ubiquen.

BOCM-20130511-4

11.- Edificación bajo los espacios públicos

Si el aparcamiento se dispone bajo espacios destinados al uso y dominio público habrá de estarse además de a las condiciones anteriores a las que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

12.- Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos públicos en superficie además de las condiciones anteriores que le son de aplicación, se acondicionarán con vegetación de modo que se integre en el área en que se ubiquen de la mejor manera compatible con el medio ambiente urbano.

13.- Aparcamiento en los espacios libres de parcela

No podrá utilizarse como aparcamiento el suelo de los espacios libres de parcela o patios de parcela o manzana en una superficie superior al 40% de la superficie de estos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que la pavimentación y colocación de marquesinas o pérgolas procurando que este uso se compatibilice con el arbolado.

Los garajes subterráneos bajo espacios libres de parcela estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de, al menos, 80,00 centímetros de espesor

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 12. USO AGROPECUARIO.

Art. II.12.1. DEFINICIÓN.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Art. II.12.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

1.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la normativa ambiental aplicable.

2.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

3.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

4.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 13. USO VÍA PECUARIA. RED SUPRAMUNICIPAL VIA PECUARIA. ESPACIO LIBRE PROTEGIDO.

1.- Son los recogidos como tal y destinados al dominio público pecuario, siendo los usos admisibles los establecidos por la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable del órgano autónomo competente.

2.- En caso de conflicto, los usos de vías pecuarias prevalecerán sobre la Ordenación Pormenorizada establecida en los suelos urbanos y urbanizables y cualquier actuación que afecte a este dominio requerirá informe favorable del órgano autonómico competente.

TÍTULO TERCERO.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO.1. OBJETO Y CONTENIDO.

ART. III.1.1. OBJETO

Estas Ordenanzas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el suelo urbano y en las Ordenaciones Pormenorizadas que contiene el presente Plan General. Tienen el carácter de Ordenanzas Municipales del Art. 32 de la Ley 9/2001.

ART. III.1.2. CONTENIDO

1. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

2. Para ello se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.
- De posición dentro de la parcela
- De aprovechamiento.
- De forma y buena construcción.
- De dotaciones y servicios.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS.

ART. III.2.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

1. Son áreas establecidas por las Ordenanzas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General, de sus Ordenaciones Pormenorizadas y de los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

2. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Ejecución: Ámbito de ejecución de la urbanización y de distribución de cargas y de ámbito indivisible para su ejecución según las determinaciones del Plan General del Plan Parcial o de la Ordenación Pormenorizada.

ART. III.2.2. CLASES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción (m²c) no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o unidad rústica apta para la edificación.

2. Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables (m²c) que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de edificación que correspondan.

El aprovechamiento privativo es el porcentaje de aprovechamiento unitario que, para cada caso, determina el ordenamiento vigente y en concreto la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. Aprovechamiento unitario: la edificabilidad unitaria (m²c/ m²s) que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, referido al uso característico.

4. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

Excedente de aprovechamiento: la diferencia que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y, en su caso, el correspondiente a la Administración actuante.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

ART. III.3.1. ALINEACIONES OFICIALES.

Son las definidas por los Planos de Ordenación que forman parte del presente Plan General, de sus Ordenaciones Pormenorizadas y de los Planes, Estudios y Proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

1. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
2. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos o manzanas definidas por el Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas.

ART. III.3.2. PARCELA.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar el uso y tipología definido por la ordenación.

ART. III.3.3. PARCELA EDIFICABLE. PARCELA NETA.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las ordenanzas particulares y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el presente Plan General, sus Ordenaciones Pormenorizadas y los Estudios de Detalle y es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela resultante del desarrollo de este Plan General, de sus Ordenaciones Pormenorizadas y, en su caso, de los Estudios de Detalle, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original, y siendo la que resulte del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, de las oportunas parcelaciones urbanísticas.
2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenanza, con la particularidad propia que, en su caso, establezca el Estudio de Detalle, y la parcelación resultante o el régimen de condominio. Se consideran edificables las parcelas preexistentes antes de la entrada en vigor del Plan General conforme lo establecido en el art. I.2.13 y I.2.14 de las presentes Normas
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

BOCM-20130511-4

La aplicación del aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Ordenanzas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de condominio con las condiciones expresamente autorizadas, bien mediante la ordenación con Estudio de Detalle o bien aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere.

ART. III.3.4. FRENTE DE PARCELA.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

ART. III.3.5. FONDO DE PARCELA.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

ART. III.3. 6. ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen dicha calle.

ART. III.3.7. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante superior a un 10%, pudiendo conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie que no computan en la edificabilidad de la parcela. La altura máxima de dicha edificación será de una planta con 4,00 metros máximo a cornisa.

ART. III.3.8. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

ART. III.3.9. SOLAR.

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

   - Que estén dotadas de acceso rodado incluso peatonal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

   - Que las vías previstas en el planeamiento o en su desarrollo con las que linde las parcelas tengan pavimentadas éstas y, en el caso de disponer de

BOCM-20130511-4

aceras cuenten con encintado de las mismas. Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de desarrollo o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el Plan Parcial, la Ordenación Pormenorizada o por sus instrumentos de desarrollo.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General, sus Ordenaciones Pormenorizadas requieran o se produzcan, para su ejecución, la aprobación de instrumentos de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) que afecten a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado anterior así como los que adicionalmente se establezcan en dichos instrumentos de desarrollo y ejecución.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente o desde el que disponga de acceso.

   En este caso será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

   - El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esa vinculación.
   - El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
   - La vía pública o acceso a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de acera.
   - El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de las parcelas incluyendo aparcamientos.
   - Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidos en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que concrete el Estudio de Detalle.
   - Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
   - Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de cualquier otra actuación urbanística necesaria para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitarán por el procedimiento normal previsto para la concesión de licencia a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Ordenanzas Generales de Urbanización.

BOCM-20130511-4

ART. III.3.10. MANZANA.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas, o zonas de Ordenanza, limitadas por vías o espacios públicos.

ART. III.3.11. RASANTES OFICIALES.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos del presente Plan General y de sus Ordenaciones Pormenorizadas se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de desarrollo, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, salvo en tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante, cuando se encuentre en cota superior, en contacto con la edificación. De no estar expresamente señalada en el Plan General, se entenderá la existente en el terreno, pudiendo en su caso ser ajustadas a través de los correspondientes Estudios de Detalle y/o Proyectos de Obras Ordinarias y Urbanización previa justificación de la mejora de su funcionalidad.

CAPÍTULO. 4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Art. III. 4.1. TIPOS DE CONDICIONES

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan en los siguientes artículos.

ART. III.4.2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, o determinen los Proyectos de Edificación y, en su caso, los Estudios de Detalle, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

1. **Retranqueo de fachada.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe quedar libre de edificación del uso principal, sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las ordenanzas particulares de las zonas de ordenanza.

2. **Retranqueos a linderos.**

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

En todo caso, en edificación adosada o pareada y salvo que la zona de ordenanza regule otro retranqueo, deberá respetarse un retranqueo, mínimo de tres metros, en los linderos laterales que coincidan con alineación oficial, a fin de que ninguna edificación pueda dejar medianerías o finales de fila sobre la alineación oficial.

3. **Área de movimiento de la edificación.**

Se entenderá como área de movimiento la parte de la superficie de la parcela dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de

BOCM-20130511-4

ordenanza y serán determinados por el Proyecto de Edificación y, en su caso, por el Estudio de Detalle correspondiente.

4. **Fachadas de la construcción. Línea de fachada.**

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5. **Fachada exterior. Línea de edificación.**

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación principal.

6. **Alineación fija de fachada.**

Es la alineación de la edificación que pueda definirse gráficamente en los planos de los Proyectos de Edificación y de los Estudios de Detalle que, en su caso, desarrollen el presente Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. III.4.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

1. **Índice de edificabilidad superficial máxima.**

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

El Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas no establecen, salvo en suelo urbano índice de edificabilidad, sino que asigna la edificabilidad fija que corresponde a cada manzana para la edificación destinada al uso principal de cada tipología de vivienda, no incluyendo, por tanto, la de las edificaciones destinadas a usos e instalaciones complementarias o necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación principal.

2. **Superficie máxima edificable.**

El Plan Parcial y las Ordenaciones Pormenorizadas asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana o ámbito de Estudio de Detalle. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

a) A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

BOCM-20130511-4

b) Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.
c) No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.
d) No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
e) Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
f) Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,50 metros. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

3. **Superficie ocupable de parcela edificable.**

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación principal, se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

Para el cálculo de la máxima superficie de ocupación en parcelas con fondo edificable, señalado por estas Normas Urbanísticas, el porcentaje fijado se aplicará a la totalidad de la superficie de la parcela.

Para las edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas no será superior al 40% del porcentaje atribuido a la superficie ocupable por la edificación principal.

ART. III.4.4. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

1. **Tipos edificatorios.**

Se entiende por tipos edificatorios (o tipologías edificatorias) los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Ordenanzas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien han sido de más reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de Ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos definiendo, a partir de estas Ordenanzas Generales, tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

BOCM-20130511-4

- **Edificación aislada.** Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción, cualquiera que sea la tipología de vivienda unifamiliar o colectiva.

- **Edificación pareada.** Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

- **Edificación adosada.** Construcción que posee dos o tres de sus caras unidas en los lindes parcelarios en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

- **Edificación agrupada.** Construcciones en las que las viviendas se encuentren en un régimen de condominio, en parcela mancomunada, cualquiera que sea la tipología de vivienda unifamiliar o colectiva.

2. **Altura de la edificación.**

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

a) En las edificaciones principales, la altura se medirá desde la rasante oficial de la acera, establecida en estas Normas Urbanísticas, o de la rasante del terreno en contacto con la edificación cuando el mismo se encuentre en cota superior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de la cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere, y principalmente en las fachadas donde se sitúe el acceso al edificio (fachada principal).

   En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

   También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas, y por lo tanto se entenderá como edificación sobre rasante, todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,40 metros sobre la rasante oficial citada.

b) En las edificaciones auxiliares, la altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más que una planta.

BOCM-20130511-4

En los encuentros entre edificios contiguos de diferentes alturas se retranquearán las plantas superiores de los edificios más altos que superen los bajos para adaptarse a estos, manteniéndose el retranqueo dentro de la línea de 45 grados de pendiente.

3. **Altura máxima de la edificación.**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Ordenanzas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja, tal y como esta última queda definida conforme al tercer párrafo de la letra a) precedente.

4. **Altura libre de pisos.**

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran las siguientes plantas:

A) **Plantas sobre rasante. Sobre las situadas por encima de la rasante oficial.**

a) **Planta diáfana:** Se considera como tal aquellas plantas en zonas de vivienda colectiva en las que sólo se cerrarán los elementos necesarios para el acceso a la edificación.

b) **Planta baja:** Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará en valores que no superen +1,40m. sobre la cota de referencia de la calle.

Su altura libre no será inferior a 250cm.

Si la edificación tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300cm.

c) **Plantas altas o planta tipo:** Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250cm.

d) **Bajo cubierta o planta bajo cubierta:** Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que compute como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta.

BOCM-20130511-4

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta, espacio bajo cubierta, podrá destinarse a alojamiento, permitiéndose también el uso de almacenaje, trastero, etc. Deberá tener una altura libre en el punto medio igual o superior a 2,30 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más bajo.

Si el destino del espacio bajo cubierta es el de almacenaje, trastero etc. no computará como superficie edificable. En el caso de destinarse a alojamiento no computará como superficie edificable cuando este uso no superen los 3/4 de la ocupación de la planta inferior.

B) **Plantas bajo rasante.**

a) **Semisótano:** Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25cm.) y menos de un metro cuarenta (140cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante-planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10º sexagesimales (17,63%) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro y cuarenta centímetros, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y el arco que tenga por diámetro la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250cm.

El semisótano es vívidero.

b) **Sótano:** Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros si no hay permanencia de personas, o 2,50m. en caso contrario.

c) **Entreplantas:** En los locales situados en las plantas bajas de los edificios se permiten la construcción de entreplantas o altillos.

Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitadas los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que

BOCM-20130511-4

previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

La superficie máxima de ocupación con relación a la del local del que forma parte no superará el 50% no computando en la edificabilidad otorgada por el Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas a la parcela.

La altura libre por encima del forjado en la entreplanta o altillo no podrá ser inferior a 2,30 metros ni superior a 2,60 metros por debajo de dicho forjado.

En estos casos se admite un desnivel entre la rasante de la acera y el piso de la planta baja de 0,30 metros como máximo bajo la rasante y 0,60 metros sobre la rasante.

La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local comercial, y ocupará tan solo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.

La entreplanta o altillo quedará vinculada en todos los aspectos al correspondiente local en planta baja, no pudiendo tener un uso diferente.

5. **Cubierta de la edificación**

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas lo serán con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de recrecidos del plano de fachada con dimensión superior a 0,50m, aunque no se hubieran agotado los metros de la altura máxima permitida.

Las terrazas podrán estar rebordeadas de un antepecho de altura inferior a 1,00 metros, más las posibles barandillas de protección, el cual deberá estar situado en el plano general de la fachada. Las terrazas, en el caso de tener antepecho ciego, no podrán sobresalir del plano general de la fachada en ningún punto del edificio.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta y en las terrazas, la cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica acorde con la normativa básica aplicable.

6. **Construcciones por encima de la cubierta.**

Se permiten por encima del paño de la cubierta, las siguientes construcciones:

a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada y no tengan aprovechamiento computable, no pudiendo rebasar los 150cm. sobre la línea de cornisa.

BOCM-20130511-4

b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, caja de ascensor y de escaleras, etc.) debiendo quedar en

cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

c) En casos especiales en los que las escaleras deban estar en la fachada de la edificación, se permitirán los remates de las mismas en fachadas siempre que su ancho no supere los tres metros de anchura y no se sobrepase en más de 150cm la cara superior del último forjado de la planta permitida en esa fachada.

7. Pared medianera. Línea medianera (medianería).

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared continua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared continua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o continua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared continua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por desfases de las edificaciones como consecuencia de parcelaciones que fueran oblicuas en relación con la alineación, deberán tratarse como fachadas debiendo ser su tratamiento el mismo del resto de las fachadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

8. **Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Los cuerpos salientes podrán ser abiertos como balcones, o cerrados como cuerpos volados de edificación.

Todo cuerpo saliente cerrado computará como superficie.

Se prohíben los cuerpos salientes, en usos distintos de vivienda unifamiliar, que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno, salvo que se justifique la imposibilidad de dicha altura pudiéndose reducir hasta un mínimo de 3,00 metros.

En el caso en el que la fachada de una edificación se plantee en continuidad con la de la parcela colindante, por ejemplo en edificación en manzana cerrada o en vivienda unifamiliar adosada en hilera o pareada, la distancia mínima que deberá

BOCM-20130511-4

respetar cualquier balcón o ventana de un cuerpo volado hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

9. **Elementos salientes.**

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se describen a continuación:

a) Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de alineación oficial.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 8,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros, salvo autorización municipal específica.

c) Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,00 metros en cualquier vivienda unifamiliar, o de 0,50 metros en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, salvo condiciones estéticas precisas, no podrán ser superior a 0,30 metros.

10. **Entrantes de la línea de fachada.**

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que define la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos. Cuando las condiciones de cada Ordenanza de zona no lo prohíban, podrán ser de los siguientes tipos:

a) En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

b) Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice. Serán paralelos a la línea de fachada, salvo justificación estética razonada.

11. **Patios de luces y ventilación.**

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

BOCM-20130511-4

a) **Patios cerrados:** Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de tres metros por tres metros (3mx3m).

BOCM-20130511-4

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

b) **Patios abiertos:** Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de 6m.

Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado, que el resto de las fachadas del edificio. En ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.

Patios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que a él abran tengan luces rectas a no menos de 1,5 metros del patio principal.

c) **Patios mancomunados:** Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

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

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

  En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

d) **Cubrición de patios:** Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

12. **Acceso.**

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permita el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en viviendas unifamiliares, serán de 92,5 centímetros de ancho y 202 centímetros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela, o hacia el exterior si se ha situado en plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura "barra" espacio público. En todo caso si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán

BOCM-20130511-4

hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente. A estos efectos, salvo diseño específico que sea autorizable, la diferencia máxima entre la cota de la vía pública frente al portal y la de acceso al ascensor no será superior a 0,40m., debiendo existir además una rampa adecuada para salvarla por coches de niño, inválidos y similares. En todo caso será de obligado cumplimiento la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, de la CAM, así como lo establecido por el Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la expresada Ley.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

13. **Escaleras.**

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares y 1,10 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a un tercio (1/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0{,}60 \text{ m} < h + 2t < 0{,}64 \text{ m.}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0{,}20 \text{ m.} > t > 0{,}14 \text{ m.}$$

$$0{,}36 \text{ m.} > h > 0{,}24 \text{ m.}$$

BOCM-20130511-4

14. **Cerramientos exteriores.**

Se entiende por Cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones estéticas particulares de las distintas zonas de ordenación.

b) Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, en una parte opaca, a base de ladrillo cara vista, mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, con una altura mínima de 0,40 metros y máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros, con la misma forma de medición anterior, con un cerramiento vegetal, de cerrajería, etc. Las puertas de acceso podrán estar acompañadas de pilastras del mismo material que la parte opaca de un ancho no mayor de un metro, en el que se podrán empotrar los armarios de medición de los suministros de servicios básicos.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en las presentes Ordenanzas.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

15. **Humedades e impermeabilización.**

BOCM-20130511-4

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

16. **Condiciones interiores de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un 1/8 y 1/12 respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido las denominadas "alcobas a la italiana".

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Ordenanzas para cada uso en concreto.

17. **Normativa de rango superior.**

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el Término Municipal.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.5. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue, sin que las variaciones de mayor exigencias dotacionales se considere como modificación de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

ART. III.5.1. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979.

ART. III.5.2. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

ART. III.5.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

BOCM-20130511-4

ART. III.5.4. COMBUSTIBLES LÍQUIDOS.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

ART. III.5.5. TELEFONÍA.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

ART. III.5.6. RADIO Y TELEVISIÓN.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, estarán dotadas de los servicios de tomas de Televisión y Frecuencia Modulada mediante la instalación de antenas colectivas por grupos de viviendas o manzanas.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

ART. III.5.7. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

ART. III.5.8.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

ART. III.5.9. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Se deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

ART. III.5.10. EVACUACIÓN DE HUMOS.

BOCM-20130511-4

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto las propias de las instalaciones de gas que lo serán de acuerdo con su reglamentación técnica especifica.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

ART. III.5.11. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Todos los edificios destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

ART. III.5.12. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa especifica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

BOCM-20130511-4

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

ART. III.5.13. APARATOS ELEVADORES.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como las escaleras mecánicas.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

BOCM-20130511-4

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO. 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ART. IV.1.1. ÁMBITO

1. Las presentes Ordenanzas Generales serán de aplicación en la urbanización de las redes públicas generales y locales establecidas por el Plan General y la Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora con el uso de infraestructuras de comunicaciones viarias, equipamientos de zonas verdes, espacios libres y parcelas de equipamientos sociales y espacios urbanos.

2. La urbanización de las redes públicas supramunicipales se llevará a cabo conforme al ordenamiento y normativa sectorial específica.

3. Además de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza en cada servicio urbanístico deberá cumplirse la normativa específica de cada entidad u organismo responsable de la administración y/o prestación del correspondiente servicio.

4. Así mismo, cualquier Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias sobre el ámbito del apartado 1 deberá cumplir lo establecido con carácter particular en cada clase de suelo, zona de ordenanza o sector en que se ubique y con carácter general lo establecido en el Título siguiente relativo a Normas de Protección Ambiental en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del presente Plan General y en el CAPITULO 7 del presente Título.

5. Las presentes Ordenanzas tienen el carácter de Ordenanzas Municipales establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. IV.1.2. CUMPLIMIENTO INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LOS CORREDORES ECOLÓGICOS.

A fin de cumplir los objetivos ambientales previstos para los corredores ecológicos, los Proyectos de Urbanización del Sector 1 en la zona de contacto con la zona de equipamiento y del Sector 4 en los viarios que atraviesen el corredor deberán:

a) Localizar las edificaciones lo más lejos posible del cauce
b) Utilizar asfaltos drenantes en los viarios que afecten al corredor manteniendo en cualquier caso la continuidad del cauce.
c) Mantener zonas no impermeabilizadas en las áreas afectadas por el corredor, independientemente de su calificación.
d) Recoger el necesario informe de la Confederación Hidrográfica e la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 2 RED VIARIA

ART. IV.2.1. DEFINICIÓN

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, bien de coexistencia de ambos modos de tránsito, o con separación de tránsitos.

Las obras de urbanización del viario previsto en el presente Plan General y en sus Ordenaciones Pormenorizadas se ajustarán, salvo justificación expresa y autorización municipal en aras a una mejor urbanización y práctica urbanizadora, a las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

ART. IV.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las que se fijan en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan General y de las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora o las que se fijen a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

ART. IV.2.3. TIPOS DE VÍAS.

1. Se corresponden con las expresadas en el Título Segundo y son:

a) **Sendas públicas para peatones**: Las destinadas al uso exclusivo de peatones sin acceso permanente de vehículos rodados, o de sólo acceso residentes.

b) **Calles de coexistencia con separación de tránsitos**: El resto de las vías rodadas en las que la circulación de peatones está separada mediante el resalto de las aceras, en las condiciones que más adelante se especifica.

2. Vías o sendas públicas peatonales.

Tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

La pavimentación de vías peatonales que lo serán con un ancho mínimo de 120 centímetros (120) se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 8%), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo Bolardo.

En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal se situará preferentemente entre el 0,50 y el 8 %. Cuando se sobrepase este último valor se deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida, o salvar el escalonamiento con tramos de pendiente no superior al 12% y longitud máxima de

BOCM-20130511-4

tres metros, según el Art. 10 de la Ley 8/93 de Promoción y Supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Se podrán plantar árboles, en las condiciones de estas ordenanzas.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 4 centímetros, en condiciones de ser salvados según los artículos 7 y 8 de la citada Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante, que cumpla el Art. 6 de la Ley 8/93 citada.

3. Calles de coexistencia con separación de tránsitos.

Se distinguen dos niveles: Viario de Red General y Viario Local.

a) Viario de Red General.

Condiciones de Diseño.

- El ancho mínimo de calzada será el señalado en los Planos de Ordenación para cada una de ellas.

- La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será como mínimo de 0,50m.

- Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14m. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de

BOCM-20130511-4

acceso a la edificación y pasos peatonales cumpliendo el artículo 8 de la Ley 8/93.

Condiciones de Trazado.

- Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50km/hora, o la que se haya establecido en cumplimiento de las medidas correctoras en cumplimiento del Dto 78/99.

- La pendiente longitudinal mínima será del 0,5%. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5%, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.

- Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con los criterios habituales para esta clase de viario.

El viario de Sistema General definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias a excepción de reajustes que por razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes, y sólo para ajustes de trazado que no afecten a la funcionalidad y sin pérdida de espacio público.

b) Viario Local.

Condiciones de Diseño.

- El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan General y de las Ordenanzas Pormenorizadas que incorpora, con un mínimo de 10 metros en viarios secundarios de acceso a viviendas.

Condiciones de Trazado.

- Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada que satisfaga la reducción del ruido estimándose en velocidades en torno a 30km/hora o la señalada en cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas en cumplimiento del Dto 78/99. El perfil se adaptará en lo posible a la rasante del terreno circundante.

- Pendiente longitudinal máxima 8%.

- Pendiente longitudinal mínima 1%, y en caso extremo 0,5%.

- Pendiente transversal 2%.

BOCM-20130511-4

ART. IV.2.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS VÍAS DE TRÁFICO RODADO

1. **Aceras**: Tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía y pendientes transversales del 1,5%.

   En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,18 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

   El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota.

   Se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad de la Ley 8/93, con tratamientos adecuados de pavimentación.

   En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

2. **Calzadas:** La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado y las condiciones establecidas con cumplimiento del Dto 78/99.

   En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, bandas de estacionamiento, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre las dispuestas en la normativa vigente

   La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de del pavimento, nivelándolas con su plano.

   Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

   Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

   Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

BOCM-20130511-4

Las secciones y firmes serán conforme a la normativa municipal aplicable contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados.

ART. IV.2.5. TRÁNSITO PEATONAL.

La previsión de los pasos peatonales que se recoge en los Planos de Ordenación tiene el carácter indicativo puesto que se han definido en función de unos criterios previos de parcelación que no son cometido del Plan General y de sus Ordenaciones Pormenorizadas. Por tanto, podrán ser ajustados como resultado del Proyecto de Urbanización y de la Parcelación definitiva que se determine, pero siempre manteniendo los criterios de localización y comunicación de los previstos.

ART. IV.2.6. VADOS PERMANENTES

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, ni superior a 50 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando resto del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma. En todo caso cumplirán el artículo 8 de la Ley 8/93 de la CAM.

ART. IV.2.7. CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria (preferentemente en aceras) y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

ART. IV.2.8. ALUMBRADO PÚBLICO.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 0,80 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranqueo respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación,

BOCM-20130511-4

estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

ART. IV.2.9. ALCORQUES.

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan una ancho superior a 2,25m, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 0,50 metros.

Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de 0,80m. o diámetro de un metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques en torno a 7,00 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado.

Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento los alcorques podrán reducir su ancho a 0,50 metros, ampliando proporcionalmente su longitud.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.3. RED DE VÍAS REGIONALES.

ART. IV.3.1. CARRETERAS.

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término municipal y en cualquier clase y categoría de suelo están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 3/1.991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo y demás normativa sectorial aplicable, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, afectando una zona de servidumbre de 15 a 25 metros en ambos márgenes medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro, que requieren la autorización del órgano autonómico competente.

En los márgenes de carreteras en relación con desarrollos urbanos se realizarán las plantaciones de especies arbóreas autóctonas como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

Deberá respetarse como zona de protección de las carreteras 25 metros en la carretera M - 600 y 15 metros en la carretera M - 513. La medición se hace desde la el borde de la explanación.

Será zona de dominio público la carretera existente y una zona aledaña de 3 metros de anchura como mínimo medidos desde el borde de la explanación.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de la variante de la M - 600 y accesos considerados en el PEI deberán ser sufragados con cargo a los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados.

Serán de aplicación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable y en las Ordenaciones Pormenorizadas que el presente Plan General incorpora.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 4. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ART. IV.4.1. DEFINICIÓN

Está constituido por la res de espacios libres públicos generales y locales dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

ART. IV.4.2. ALINEACIONES.

Son las señaladas en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora.

ART. IV.4.3. TOPOGRAFÍA.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, salvo en zonas en las que el viario obligue a su reajuste, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

ART. IV.4.4. CONDICIONES DE DISEÑO Y RIEGO

El diseño se realizará, en el Proyecto Urbanización, atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc. El riego de parque y jardines se realizará preferentemente y salvo autorización expresa mediante aguas recicladas así como será obligatorio su uso en las instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.

ART. IV.4.5. MATERIALES Y TEXTURAS.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, piezas de hormigón especiales, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

ART. IV.4.6. ARBOLADO.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

BOCM-20130511-4

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

ART. IV.4.7. DOTACIONES Y SERVICIOS.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

ART. IV.4.8. INFRAESTRUCTURAS.

Las redes de infraestructura preferentemente y, salvo justificación en contra, se adecuarán a lo señalado en los Capítulos 6 y 7 del presente TITULO. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

ART.IV.5.1. DISPOSICIÓN

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

ART.IV.5.2. OTRAS CONDICIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en estas Normas. y las que a continuación se detallan:

1. **Aparcamientos:** Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

   La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

   En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

   En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

   En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

2. **Seguridad:** Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

   Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

   El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

   El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

BOCM-20130511-4

3. **Vegetación:** Se procurará la plantación de especies arbóreas y arbustivas en los espacios exteriores no utilizables para el fin propio del equipamiento, procurando crear barreras de vegetación que oculten los elementos o espacios de mayor impacto visual (aparcamientos, servicio, etc.).

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

ART. IV.6.1. CONDICIÓN GENERAL PARA EL DIMENSIONAMIENTO.

El o los Proyectos de Urbanización dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infra dimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal y, por consiguiente ajustables según los análisis y estudios que justifiquen las decisiones del Proyecto de Urbanización bien por sí mismo o por indicación de las compañías suministradoras de los servicios correspondientes y en cualquier caso en base a la normativa aplicable por la entidad u organismo administrador o prestatario del servicio correspondiente.

ART. IV.6.2. ALUMBRADO PÚBLICO.

1. **La red de alumbrado público** se diseñará para la consecución tanto de sus propios objetivos funcionales de iluminación, seguridad vial y señalización como de ambientación nocturna e integración en el entorno que potencie la estética urbana.

   Las instalaciones cumplirán el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

   La elección de equipos y materiales sujetos a mantenimiento exigirá la aprobación de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

2. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

   Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que garanticen un buen rendimiento y buenas características cromáticas.

   En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

   Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

3. **La red de alimentación de las luminarias** será subterránea con cableado entubado y discurrirá por el viario (preferentemente en aceras) o áreas de dominio y uso público.

   La sección mínima de los conductores de alimentación será de 6m². en redes subterráneas.

BOCM-20130511-4

4. **La red de alumbrado público** se adecuará a las exigencias de iluminación que previos los cálculos justificativos se señalen en el Proyecto de Urbanización.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- **En calles principales:** Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

- **En calles locales:** Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- **En aparcamientos:** Función de la seguridad vial y ciudadana.

- **Sendas peatonales y zonas verdes**: Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Refuerzo del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, masas arbóreas, topografía, etc.).

5. Se dispondrá sistema de reducción nocturna de iluminación mediante doble circuito de noche entera y media noche o mediante equipo nocturno reductor en cada luminaria.

6. El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

7. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) Las columnas, farolas y en general los soportes metálicos de las luminarias quedarán protegidas de contactos indirectos mediante red equipotencial de puesta a tierra que discurra junto a la de alimentación, con picas en las arquetas de cada soporte.

8. Se utilizarán luminarias que no produzcan impacto luminoso hacia el cielo.

ART. IV.6.3. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.

Distribución de Baja Tensión:

1. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

BOCM-20130511-4

2. 2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que garanticen el acuerdo con la compañía suministradora.

3. La red se canalizará subterránea bajo la red viaria (preferentemente en aceras) y espacios de dominio y uso público.

Red de Media y Alta Tensión:

4. La red de Media y Alta Tensión discurrirá subterránea bajo acera y satisfará la normativa de la Compañía suministradora.

Redes aéreas existentes:

5. Se procederá al soterrado o desvío de los tendidos aéreos existentes, que cruzan el área de actuación.

ART. IV.6.4. RED DE TELEFONÍA.

Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de la compañía suministradora.

ART. IV.6.5. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y las Normas para Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II considerando en función de la decisión del Canal la instalación de un nuevo depósito regulador de capacidad al noreste del término municipal, y red acorde con lo establecido en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas.

2. Se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a las dotaciones y coeficientes establecidos por el Canal de Isabel II.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15m.c.a.

3. La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7m. La presión estática máxima nunca será superior a 60m de columna de agua.

4. La disposición de la red será en general mallada permitiéndose únicamente ramales ramificados donde no sea posible continuar la red de distribución

Las tuberías discurrirán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos y con recubrimiento mínimo de 1,00m sobre la generatriz superior.

BOCM-20130511-4

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

5. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas del Cana de Isabel II.

- Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

- En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974) y las Normas del Canal de Isabel II.

- La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,60 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

- Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal de Isabel II.

6. El suministro de agua potable se realizará siempre desde las instalaciones de depósito y aducción autorizadas previamente por el Canal de Isabel II.

   En cualquier caso, el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario, así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

No se autorizan depósitos o elementos privados de acumulación de agua superficial salvo las piscinas particulares. Toda piscina, cuyo sistema de alimentación deberá garantizar la no-contaminación de la red, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

BOCM-20130511-4

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

ART. IV.6.6. RED DE RIEGO. HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

Se preverán hidrantes contra incendios, con un caudal de 1.000 litros por minuto, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

La instalación de riego contará con aspersores y goteos además de bocas de riego que concretará el proyecto de Urbanización.

ART. IV.6.7. RED DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO.

1. El sistema se ha previsto como **separativo**, con diámetros mínimos de 30cm. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,60 y 3,50m/segundo, para caudal mínimo y máximo respectivamente. En el caso de que deba ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

2. La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red de alcantarillado propio, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

3. En los casos que coincidan en una misma zanja la red de aguas residuales y la de pluviales, ésta ira situada por encima de la anterior.

4. La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,80 metros de diámetro, o mayor si la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser tipo enchufe o campana con puntas de goma.

   Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Deberá contarse con juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y el Canal de Isabel II, y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

BOCM-20130511-4

5. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

6. Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

   Las conexiones de desagües domiciliarios se realizarán siempre a pozos de registro.

7. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00m. desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,50m. si solo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

   Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,00m. de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

8. Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido de residuales no conectados a la red municipal.

9. Los efluentes comerciales o terciario comerciales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

10. En cualquier caso la conexión del alcantarillado a la red de saneamiento del colector general que es de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid requerirá la autorización del titular patrimonial de la misma. (Art. 8 del Decreto 170/1998) y su depuración se conducirá a la EDAR.

ART.IV.6.8. OTROS SERVICIOS.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a la que se confíe su explotación.

Las competencias del Ayuntamiento sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior del ámbito se circunscribirán a regular la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las Disposiciones y Ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

BOCM-20130511-4

CAPITULO .7. CONDICIONES PARA LA URBANIZACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA.

ART. IV.7.1 MEDIDAS DE AHORRO DE CONSUMO DE AGUA

1. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo humano

2. Dichas Medidas tendrán en cuenta, para el diseño de nuevas zonas verdes públicas o privadas, la inclusión de sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo:

   - Programadores de riego.
   - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
   - Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
   - Detectores de humedad en el suelo.

3. Como norma general, en superficies de más de 1 Hectárea, el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

   - Praderas o césped - máximo 15% de la superficie.
   - Arbustos de bajo mantenimiento - 40% de la superficie.
   - Árboles de bajas necesidades hídricas - 45% de la superficie.

4. Los sistemas específicos de riego se deberán ajustar a cada tipo diferenciado de plantación.

5. Deberán existir redes para la evacuación de las aguas pluviales de los nuevos desarrollos propuestos, aprovechando los arroyos y vaguadas cercanos a los ámbitos. De acuerdo con los criterios establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, con carácter preferente se incorporarán a dicha red la totalidad de las aguas pluviales recogidas.

6. En cualquier caso, de acuerdo con los criterios habitualmente establecidos por el Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento, para el caso de las conducciones unitarias existentes, éstas no incorporarán a los emisarios de la Comunidad de Madrid un caudal diluido superior a la relación 10 veces el caudal medio en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

   En este sentido, se deberá disponer de los aliviaderos dimensionados adecuadamente, bien de nueva ejecución, bien modificando los ya existentes, tal que permitan cumplir lo indicado anteriormente.

ART. IV.7.2 RELACIÓN CON EL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL PLAN GENERAL, DE SU COSTE Y DE LA GARANTÍA DE EJECUCIÓN.

BOCM-20130511-4

1. Los caudales de consumo y aguas residuales de los sectores previstos por el Plan General así como los correspondientes sistemas de infraestructuras hidráulicas que prevean, se ajustarán al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y a las resoluciones de los procedimientos ambientales que, en su caso, y conforme al ordenamiento vigente les fueran requeridos.

2. Así mismo, establecerán, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la implantación de las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración.

3. Respecto a los costes de las infraestructuras hidráulicas necesaria para los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

4. En concreto, el Plan General atribuye que los costes referidos serán sufragados por el Suelo Urbanizable, previsto en el mismo, en proporción al coeficiente de edificabilidad homogeneizado de cada sector respecto al total en el Suelo Urbanizable Sectorizado y como criterio para la sectorización de Suelo Urbanizable No Sectorizado, el mismo anteriormente referido, aplicado a cada sector en relación con él y el total del Suelo Urbanizable Sectorizado.

5. A efectos de la adecuada coordinación del desarrollo y ejecución de todos los ámbitos y sectores del término municipal, para que se acompasen en el espacio y en el tiempo con la ejecución y puesta en servicio de todas las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, así como de aquellos otros servicios urbanísticos básicos de vialidad, energía y telecomunicación que considere necesario, promoverá de oficio el oportuno Plan Especial para la Ejecución de las Infraestructuras, que garantice el objetivo referido, debiendo adaptarse cada Proyecto de Urbanización al mismo, así como, no pudiéndose aprobar definitivamente hasta que no lo esté aquel, aunque su tramitación se inicie previa o simultáneamente.

6. Las licencias de primera ocupación y/o de actividad que resulten procedentes en la ejecución del suelo urbanizable del Plan General, Ordenaciones Pormenorizadas y sectores que incorpora o de los planes de Sectorización que pudieran formularse, quedarán condicionadas a la ejecución y puesta en servicio de todas las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración contenidas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas.

ART. IV.7.3 DE LA COMPLETA SEPARACIÓN DE LA RED DE AGUAS PLUVIALES. CONTROL Y VIGILANCIA.

1. Los Proyectos de Urbanización y/o de Obras Ordinarias que ejecuten las previsiones del Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora y los Planes Parciales que desarrollen el Plan General, deberán prever y justificar expresamente la completa separación de la red de aguas

BOCM-20130511-4

pluviales conforme con las previsiones del Plan General y su Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales.

2. Asimismo, el Proyecto de Urbanización establecerá las medidas necesarias para garantizar el control y vigilancia del cumplimiento de la condición establecida en el apartado anterior y, en su caso, de las ejecuciones y modificaciones de los aliviaderos de crecida.

3. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrá incorporarse a la red de aguas negras. Por ello, el Proyecto de Urbanización dispondrá en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas y otra para pluviales, salvo que emplee justificadamente otra solución técnica que garantice mejor la finalidad expuesta.

4. No se incorporarán a colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas domésticas aportadas por la actuación.

5. Deberán existir redes para evacuación de las aguas pluviales de los nuevos desarrollos propuestos, aprovechando los arroyos y vaguadas cercanos a los ámbitos. De acuerdo con los criterios establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del tajo, con carácter preferente se incorporarán a dicha red la totalidad de las aguas pluviales recogidas.

6. En cualquier caso, de acuerdo con los criterios habitualmente establecidos por el Ente Gestos de las infraestructuras de saneamiento, para el caso de las conducciones unitarias existentes, éstas no incorporarán a los emisarios de la Comunidad de Madrid un caudal diluido superior a la relación de 10 veces el caudal medio en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

   En este sentido, se deberá disponer de los aliviaderos dimensionados adecuadamente, bien de nueva ejecución, bien modificando los ya existentes, tal que permitan cumplir lo indicado anteriormente.

ART. IV.7.4 EN CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS Y NORMAS DEL PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO.

1. Con carácter previo a la aprobación definitiva de cada Proyecto de Urbanización y en relación con los vertidos a cauce de aguas, pluviales, autorizaciones que se requieran, capacidad del cauce receptor, protección del dominio público hidráulico, calidad de las aguas continentales y demás aspectos conformes con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora, se deberá contar con informe de la referida Confederación, a cuyos efectos el Proyecto de Urbanización que desarrolle cada ámbito, atenderá los extremos que se enumeran en los apartados siguientes del presente artículo.

BOCM-20130511-4

2. Incluir el estudio hidrológico de los cauces afectados por la actuación para diferentes períodos de retorno considerando no sólo la zona de actuación si no la cuenca vertiente del cauce en los estados pre y post-operacional, determinando la zona de inundación y, es su caso, las medidas propuestas que deben ser objeto de autorización y que, en cualquier caso, deberán atender a lo regulado en este apartado.

3. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

4. En ningún caso, se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

5. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyectos suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

   En particular, requerirán la autorización correspondiente las obras previstas en el diseño de los campos de golf de La Pellejera para la construcción de lagos con fines ornamentales y de acumulación de agua, siempre y cuando se planteen en zona de dominio público hidráulico o puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero o cuya destrucción pueda ocasionar daños a personas o cosas.

6. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

   Particularmente para el caso de la nueva urbanización, previamente a su autorización, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años, que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los

BOCM-20130511-4

aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

7. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

   La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que os cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

   En este sentido, se deberá aportar en este Organismo, previamente a su autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el V y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación del colector de aguas pluviales correspondiente.

8. En todo caso, deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de dicho Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el artículo 7 del citado Reglamento.

9. Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

   En le supuesto de pretenderse ampliar la actual depuradora de Guadarrama Medio, como alternativa A, o bien que se plantee construir una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales, como alternativa B, establecidas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulico del Plan General, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

10. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes administraciones cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrológica del Tajo.

    En particular el aprovechamiento de aguas públicas, si es el caso, para el uso en el campo de golf de la Pellejera requiere la oportuna concisión administrativa.

BOCM-20130511-4

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradoras requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

ART. IV.7.5 DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS DEPURADAS PARA RIEGO DE ZONAS VERDES, ZONAS DEPORTIVAS EXTENSIVAS, CAMPOS DE GOLF Y UTILIZACIÓN PARA ESTANQUES U OTROS USOS PÚBLICOS.

1.- Se deberán tener en cuenta las condiciones del art. 34 sobre la calidad según el uso del agua que se indica en el punto 6: "La calidad de las aguas residuales depuradas que vayan a ser reutilizadas directamente, además de lo dispuesto en el presente artículo en función de su uso, cumplirán lo establecido en el artículo 45 de las presentes NORMAS". Dicho Art. 45 sobre Reutilización directa de las aguas residuales depuradas para el riego, jardinería u otros usos, analizando cualquier efecto que pueda ser considerado negativo sobre el dominio publico hidráulico o sobre los restantes aprovechamientos", y 2. "Hasta la promulgación de la reglamentación específica nacional sobre la materia, serán de aplicación las limitaciones incluidas en el Anexo I, Anexo II y Anexo III a estas Normas."

2.- En el ANEXO I. REQUISITOS SANITARIOS. PARTE A. CONDICIONES SANITARIAS GENERALES, para la utilización directa de aguas depuradas se indica lo siguiente:

1.- SEÑALIZACIÓN

1.1.- En todas las zonas donde se utilicen aguas residuales depuradas para el riego se fijen carteles o indicadores que lo señalicen con toda claridad.

1.2- Todas las conducciones de distribución de las aguas residuales depuradas deberán estar debidamente señalizadas, de modo que se distingan claramente las de distribución de agua potable.

2.- PROHIBICIÓN POR RIESGOS PARA LA SALUD

2.1.- Queda prohibida la reutilización del agua residual depurada en los circuitos de aire acondicionado, calefacción, refrigeración urbana y refrigeración en industria alimentaría y similares.

2.2.- Queda prohibida la reutilización del agua residual industrial para el riego, cuando sus características físico químicas no sean asimilables a las de las aguas residuales urbanas. En tal caso, la propia industria podrá reciclarla para circuitos de refrigeración y siempre que no exista riesgo para la salud.

BOCM-20130511-4

3.- TIPOS DE CULTIVOS: TIPO DE CULTIVO O ZONA A REGAR: Riego de campos deportivos, zonas verdes de acceso publico (campos de golf, parques públicos, etc.). MÉTODO DE RIEGO PERMITIDO (1): Cualquiera afluencia del público. (1) Siempre que se utilice la aspersión como sistema de riego deberán cumplirse las siguientes exigencias:

- Los aerosoles no podrán alcanzar de forma permanente a los trabajadores, ni a las vías públicas de comunicación y áreas habitadas, estableciendo de ser preciso, obstáculos o pantallas que limiten la propagación.

- Se guardara una distancia de seguridad mínima de 150 m. a las áreas habitadas.

- En el riego de campos deportivos y zonas verdes urbanas los aspersores serán de corto alcance o baja presión.

3.- En el ANEXO II. PARTE B. CALIDAD DEL AGUA RESIDENCIAL DEPURADA, se indican las siguientes consideraciones:

1.- Riego de campos deportivos, zonas verdes de acceso publico (campos de golf, parques públicos, etc.). Tratamiento indicativo: Secundario, filtración o equivalente, desinfección (valor recomendado de cloro residual 0,6 mg/l).

a) CRITERIOS DE CALIDAD: BIOLÓGICA:

1. NEMATODOS INTESTINALES < 1 huevo/l

2. COLIFORMES FECALES < 10/100 ml

b) CRITERIOS DE CALIDAD: FÍSICO – QUÍMICA:

1. SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN < 25 mg/l

2. DBO5 < 25 mg/l

3. pH: 6.0 – 9.0

2. Riego de bosques, industria maderera y zonas verdes no accesibles al público. Tratamiento indicativo: Secundario.

a) CRITERIOS DE CALIDAD: BIOLÓGICA:

1. NEMATODOS INTESTINALES < 1 huevo/l

b) CRITERIOS DE CALIDAD: FÍSICO – QUÍMICA:

1. pH: 6.0 – 9.0

3. Estanques en los que está permitido el contacto del publico con las aguas (igual aguas para baño). Tratamiento Indicativo: Secundario.

   a) CRITERIOS DE CALIDAD: BIOLÓGICA:

      1. NEMATODOS INTESTINALES < 1 huevo/l

      2. COLIFORMES FECALES < 200/100 ml

4. La calidad del agua será conforme cuando las muestras recogidas en un mismo punto durante un año cumplan:

Para el uso de riego agrícola y zonas verdes:

- El 95% de las muestras no exceden del valor límite establecido para nematodos intestinales.
- El 90% de las muestras no exceden del valor límite establecido para coniformes fecales.

Para estanques de uso recreativo:

- El 95% de las muestras no exceden del valor límite establecido para nematodos.
- El 80% de las muestras no exceden del valor límite establecido para coniformes fecales.

ART.IV.7.6. MEDIDAS PARA EVITAR LAS AFECCIONES E IMPACTOS NEGATIVOS QUE DEBEN CONTEMPLAR LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA PROTEGER LA CANTIDAD Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS DEL ACUÍFERO DETRÍTICO.

1. Se deberán conservar sus áreas de recarga natural del acuífero, los cauces y líneas de drenaje natural, y las cabeceras de los arroyos y cauces que se encuentran en el término municipal y todos los cursos fluviales de la red hidrográfica.

2. Dada la vulnerabilidad del acuífero, se deberá prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas. Dichas prácticas pueden producir contaminación difusa en las aguas superficiales y subterráneas por nitratos, fertilizantes, agroquímicos, biocidas, fitosanitarios y otros compuestos químicos utilizados en el cuidado de campos de cultivo, campos de golf y zonas verdes, por ello se deberá aplicar el Código de Buenas Prácticas Agrarias.

3. Se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas por el Plan General, debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los proyectos de urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno.

BOCM-20130511-4

TÍTULO QUINTO.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO.1. ÁMBITO

ART. V.1.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

1. Regulan para la totalidad del territorio municipal de Brunete las condiciones de protección del Medio Ambiente que han de ser consideradas en su desarrollo y ejecución sobre la base de la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico que propone y su armonización con el Medio Ambiente objetivado en el Informe Ambiental al Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora.

2. Estas Normas se completan con lo que al efecto recojan las determinaciones de usos y condiciones de urbanización y edificación dispuestas por Plan General y sus desarrollos como lo son las Ordenaciones Pormenorizadas que el Plan General incorpora y, en concreto, las que se deriven de los análisis e informes relativos a protección de infraestructuras, saneamiento y depuración, niveles sonoros y medidas correctoras y niveles de contaminación atmosférica admisibles.

3. Toda la Ordenación Urbanística establecida por el presente Plan General, las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora y su desarrollo y ejecución se dirige a estos fines de protección regulándose en el presente Capítulo las condiciones generales referentes a los siguientes extremos que no lo han sido en otros títulos de las presentes Normas que complementarán las establecidas en el Título anterior y en los específicos de cada clase de suelo y zona de ordenanza y que básicamente se establecen conforme dispone el Informe Ambiental al Plan General:

   - Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
   - Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

ART. V.1.2. RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio y, a los órganos competentes en razón de la normativa específica.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Ordenanzas.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

ART. V.2.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Estas Ordenanzas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental y de la Legislación y Normativa concordante.

ART. V.2.2. VERTIDOS Y RESIDUOS SÓLIDOS

1. Se consideran como Vertidos Sólidos a efectos de este Plan General y de sus desarrollos los residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas en los vertederos autorizados se designarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica o por la Comunidad de Madrid en el supuesto de que proceda el uso de un Vertedero Supramunicipal.

3. Las actuaciones urbanizadoras y edificatorias se adaptarán a lo dispuesto en las Leyes 2/2002 de Evaluación Ambiental y 10/98 de Residuos de la Comunidad de Madrid así como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno.

4. Si fuese necesario por la tipología de residuos se dará cumplimiento también a los Decretos 83/99, de 3 de junio y 61/94 sobre regulación de residuos bio sanitarios y citotóxicos, y sus actividades. Dicha competencia corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer Ordenanzas complementarias.

5. Como medida correctora los proyectos y estudios de detalle deberán contener medidas para garantizar el control sobre desechos de residuos sólidos que se generan durante las fases de construcción y funcionamiento.

6. En relación con la recogida de basuras, todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta titular.

ART. V.2. 3. VERTIDOS LÍQUIDOS (aguas residuales).

1. Las aguas residuales producidas por el desarrollo y ejecución del presente Plan General serán vertidas a la red de alcantarillado y sistema de depuración previsto en el mismo y concretado en sus desarrollos.

BOCM-20130511-4

2. Las aguas residuales industriales deberán ajustarse a lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como a la preceptiva de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3. Los vertidos líquidos deberán adaptarse a Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

4. Los vertidos de áreas industriales deberán igualmente ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Domino Público Hidráulico.

5. En los supuestos de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se aportará los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales.

6. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se habrán de conducir a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

7. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

8. Los afluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema Integral de Saneamiento del municipio.

9. Con el fin de asegurar que se establecen las determinaciones necesarias para asegurar que ningún nuevo desarrollo urbanístico se lleva a cabo sin que previamente existan infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales con capacidad suficiente, el artículo 77 correspondiente a vertidos líquidos deberá hacer mención al cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Igualmente se remitirá a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 1/2001, de Aguas, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

10. En los supuestos de actuaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable de Protección no se permiten, salvo justificación y autorización expresa, fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que se permitan estos sistemas de depuración individual, se aportarán los certificados de homologación que se establezcan por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

BOCM-20130511-4

11. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la Ley 10/93 de la Comunidad de Madrid.

12. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la Ley 10/98 de la Comunidad de Madrid y en los Decretos autonómicos 83/99 y 61/94 así como lo establecido en el plan de Gestión Integrada de Residuos Sólidos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, y, en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

13. Respecto al saneamiento y depuración de los vertidos procedentes, en su caso, procedentes de asentamientos e instalaciones en suelo no urbanizable como de otras edificaciones permanentes o no permanentes, por estar alejadas del casco urbano y no poderse conectar con la red de saneamiento municipal, deberá solicitar autorización del vertido del Organismo de Cuenca.

14. Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1.664.798, de 24 de junio) siguiendo las directrices que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviaderos y tratamientos y pre tratamientos que proponga este Organismo para su vertido a cauces públicos.

15. También se deberá atender a lo establecido como objetivo del Plan General en cuanto a la protección, conservación y restauración del dominio público hidráulico y la ordenación del uso recreativo y cultural del mismo.

16. Respecto a la calidad de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes y, en su caso del uso deportivo extensivo, y utilización de aguas depuradas para estanques y otros usos públicos, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Ley de Aguas y de las Normas del Plan Hidrológico del Tajo.

17. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización del vertido.

18. Respecto de las redes de saneamiento y colectores que se proyecten para las nuevas zonas a urbanizar, junto a los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, se deberá contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente para evacuar las aguas pluviales junto con los caudales de los aliviaderos, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de las avenidas en todo el tramo afectado.

19. No podrán incorporarse los caudales de las actuaciones resultantes de los nuevos desarrollos hasta que no estén ejecutadas y en servicio las infraestructuras de

BOCM-20130511-4

saneamiento que den servicio a los ámbitos y sus conexiones con la ampliación de las infraestructuras hidráulicas, estando condicionadas las licencias de primera ocupación y de actividad y a la entrada en carga de aquellos.

20. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las industrias deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Disposición que ha de considerarse en los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, que habrán de garantizar, entre otras cosas, la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de dicha Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

21. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

ART. V.2.4. VERTIDOS GASEOSOS.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la normativa aplicable y en los estudios del Plan general y de sus Ordenaciones Pormenorizadas.

ART. V.2.5. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ordenanza Municipal.

2. En la zona sur del suelo urbano consolidado en el entorno de la M – 501 se deberán considerar medidas correctoras para el cumplimiento del artículo 12.2 del Decreto 78/99.

3. Los estudios acústicos que se realicen para los nuevos desarrollos urbanísticos incorporarán las medidas acústicas necesarias para evitar la contaminación acústica en las zonas urbanas consolidadas que colinden con los mismos.

4. En los nuevos desarrollos se presentarán en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su aprobación los estudios acústicos correspondientes. Su contenido se ajustará a las prescripciones del Decreto 78/99 y tendrá en cuenta las determinaciones obtenidas en el Estudio acústico del Plan General y, en concreto:

BOCM-20130511-4

a) Asignación concreta de los espacios definidos de carácter dotacional para el cumplimiento del Decreto 78/1.999.

b) Medidas a aplicar en el viario interior: limitación de velocidad en los tramos de los viales que causen afección acústica.

c) Secciones espaciales y barreras físicas en tramos del viario interior que causen afección acústica.

d) Distancias de retranqueos a viviendas y otros usos admisibles.

e) Considerar que los espacios que queden libres entre los viales y las edificaciones en los cuales los niveles de ruido sena superiores a los permitidos para las áreas de sensibilidad acústica del tipo I ó II, no podrán dedicarse a zonas verdes de uso estancial, sino que se determinarán otros usos que no se vean afectados por niveles excesivos de ruido.

f) Aislamiento de los acristalamientos.

g) Orientación de las edificaciones y distribución interior de las viviendas de forma que queden protegidas las estancias más sensibles a los ruidos exteriores.

h) Todas aquellas medidas que fuera necesario adoptar para el cumplimiento de las prescripciones del Decreto 78/1999.

i) Se presentarán las coordenadas geográficas o UTM de los vértices que conforman las áreas de sensibilidad acústica.

ART.V.2.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad y al Decreto 341/1999 de 23 de diciembre por el que se aprueba el reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que este establece para toda obra de edificación.

ART. V.2.7. PROTECCIÓN DE RADIACIONES ELECTROMAGNÉTICAS.

1. Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados serán subterráneas, y si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

2. Los nuevos centros de transformación deberán ir preferentemente enterrados. En caso de no ser enterrados, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.

BOCM-20130511-4

3. En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios Técnicos Municipales.

4. Asimismo, se recogerá el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas e instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que puedan implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, forestal y de protección de la Naturaleza.

5. Se procederá al soterramiento o traslado de las líneas de media tensión que hubiera en el ámbito de suelo urbano y suelo urbanizable y, en caso de no ser posible según la normativa aplicable se establecerá una banda de 50 metros cada lado del eje de las mismas.

ART. V.2.8. REFORESTACIONES EXIGIBLES

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando can carácter puro o mixto especies autóctonas.

3. Específicamente en una banda de 100 metros de los límites norte y este del sector de suelo urbanizable sectorizado SR-7 "La Pellejera" hacia el suelo clasificado como de Afección del Parque Regional y Parque Regional se llevará a cabo con coste de la propiedad la reforestación del territorio conforme al Informe de la Consejería de medio Ambiente.

4. Atendiendo a la escasez de masas arbóreas en el término municipal, en los suelos urbanos y urbanizables se prestará especial atención a la existencia de pies arbóreos singulares o manchas de vegetación de cierto interés (pequeños olivares, encinas, etc.) que serán conservados en la medida de lo posible, o bien, se propondrá su transplante a las zonas calificadas como verdes por el Plan General y que no las contuvieran.

5. En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 7/11/91.

6. Si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito.

7. El cumplimiento de los requisitos anteriores será condición indispensable para la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Obras, Edificación y/o Urbanización.

BOCM-20130511-4

ART. V.2. 9. TRATAMIENTO DE CAMINOS

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

ART. V.2.10. TRATAMIENTO DE MÁRGENES DE CARRETERAS

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas compatibles con la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

ART. V.2.11. OBLIGACIÓN DE GEOREFERENCIACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y ARBÓRESOS CATALOGADOS O DE INTERÉS.

Serán de obligatoria georeferenciación en los Proyectos de Ejecución de los sectores de suelo urbanizable en cualquiera de sus categorías los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés siendo condición imprescindible para su aprobación definitiva.

ART. V.2.12. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y DE LA FAUNA

Serán de obligado cumplimiento el tratamiento y limitaciones sobre el uso de la flora y de la fauna en las actividades que sobre el Suelo no Urbanizable de Protección en cualquiera de las actividades que se desarrollen en el mismo, en concreto en las actividades de caza y deportivas.

ART. V.2.13. AFECCIONES E IMPACTOS SOBRE LA CANTIDAD Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

1. Se deberán conservar las áreas de recarga natural del acuífero, los cauces y líneas de drenaje natural, y las cabeceras de los arroyos y cauces que se encuentran en el término municipal y todos los cursos fluviales de la red hidrográfica.

2. Dada la vulnerabilidad del acuífero, se deberá prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias extensivas.

3. Se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el PGOU debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y la edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de proyectos de urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los

BOCM-20130511-4

"parques duros" utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno.

ART. V. 2. 14. ANTENAS

1. En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos estudiarán el impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instala.

2. En aquellas zonas singulares, en los espacios que están protegidos o en los puntos con excesivo impacto visual, no se autorizan.

ART. V.2.15. ZONAS VERDES

1. Las zonas calificadas como verdes no podrán ser computadas ni tener la consideración de reservas de infraestructuras.

2. Serán áreas destinadas al esparcimiento e incluirán en ellas lo dispuesto en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares así como su modificación posterior por Orden de 10 de diciembre.

3. Se prohibirá la ocupación en zonas verdes de solados indiscriminados y se emplearán materiales porosos en aceras y paseos peatonales de los mismos.

4. La ocupación por usos y ejemplares no arbustivos, arbóreos o acuáticos, no superará el 50% de la superficie total de la zona verde.

5. Para los parques próximos a las áreas naturales se recurrirá a métodos de mantenimiento efectivo pero de escaso coste, rompiendo el concepto de parque urbano tradicional, y considerando en los oportunos planes y proyectos planteamientos más respetuosos con el entorno, como criterio de sostenibilidad.

ART. V.2.16. DISTANCIA DE EDIFICACIÓN A MÁRGENES DE CARRETERAS

1. La línea de edificación del uso residencial en ningún caso será inferior a las distancias establecidas en el artículo de red regional de carreteras, esto es, 25 metros en la carretera M - 600 y de 15 metros en la carretera M - 513, medidos desde la arista de explanación de la infraestructura viaria a que diera frente y garantizará la ejecución, en su caso, de las medidas correctoras que en relación con el impacto acústico le sean aplicables.

2. En los márgenes de carreteras en relación con desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera. Se incluirán en las fichas y en las normas de urbanización de las Ordenaciones Pormenorizadas.

Art. V.2.17. CAPTACIÓN Y SELLADO DE POZOS

BOCM-20130511-4

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro de agua, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica, no se considerará como condición de disponibilidad de servicio urbanístico. Queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables.

2. Será procederá al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. A tal efecto, en desarrollo del Plan General se realizará en el primer año de la entrada en vigor del Plan General, un Plan Especial que contemple el inventario de pozos activos y abandonados previa notificación a la Confederación.

3. Las captaciones de agua subterránea, en su caso, se situarán lo suficientemente alejadas del río Guadarrama debiendo constar autorización expresa de la Confederación en este sentido a efectos de que el cono de depresión no genere un gradiente capaz de absorber aguas procedentes de ellas.

4. En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos en cultivo se evitará el uso de productos fitosanitarios que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente y siempre homologados por los organismos competentes.

5. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos con base a los siguientes criterios que tendrán el carácter de mínimos:

   a) El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 metros.

   b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero.

   c) El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 m2 por unidad.

   d) Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

ART. V.2.18. LICENCIAS

1. Se regulará normativamente el control de los materiales procedentes de la ejecución de obras, debiéndose presentar en la solicitud de autorización de obra el plan de vertido de tierras y demás materiales inertes. Para la concesión de la licencia el Ayuntamiento determinará el vertedero concreto al que deben dirigirse los residuos, el cual estará debidamente autorizado por la Comunidad de Madrid, de acuerdo con los Planes que pueda aprobar la Conserjería de Medio ambiente en la materia.

2. El Plan debe garantizar que para obtener Licencias de Obra Mayor para edificación en suelo urbano, el proyecto debe:

BOCM-20130511-4

a) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos vertidos.

b) Contemplar el ajardinamiento de las parcelas y su acondicionamiento. En el caso de proponer la colocación de antenas en cubierta, adjuntar un estudio de impacto visual para garantizar que queden integradas en el entorno.

3. Para obtener Licencias de Obra Mayor para edificación de suelo no urbanizable, el proyecto debe:

a) Describir soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, y suministro de energía eléctrica.

b) Incluir todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficie edificada, alturas, texturas, colores, materiales de elementos exteriores.

c) Acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del Dominio Público si la finca es colindante con Vías Pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses.

Para la obtención de licencia, si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos vertidos.

ART. V.2.19. ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA CONFORME AL INFORMA AMBIENTAL MDE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRICA.

El desarrollo y ejecución del Plan General y las ordenaciones pormenorizadas que incorpora deberá satisfacer además de lo anterior lo expuesto a estos efectos en el informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 y en concreto:

Como condición inicial se establece que antes de tres meses de la Aprobación Definitiva del Plan General el Ayuntamiento iniciará la elaboración del PEI y, en cualquier caso, previo a la estimación de cualquier iniciativa de compensación que se presente para la ejecución del Plan, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la

BOCM-20130511-4

nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

BOCM-20130511-4

de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

BOCM-20130511-4

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

BOCM-20130511-4

ART. V.2.20. ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA CONFORME AL INFORMA AMBIENTAL MDE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ACÚSTICA.

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá atenderse a lo siguiente:

- El Ayuntamiento garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico para cada uno de los sectores, tanto en la aprobación de los instrumentos de ejecución de cada sector como en su ejecución material y conservación.

- En el sector nº 4, el Ayuntamiento velará por que en los proyectos de ejecución material se respete que la primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-5 respeten un retranqueo de al menos 4 metros en su esquina noreste, respecto al tramo 38 del segundo anillo, hasta la isofona de 40-45 dB(A) en período noche.

- En el sector nº 5 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 41, 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas VPP, M.30, M.31 y M.1 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II. En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado Decreto.

- En el sector nº 6, la implantación de caballones de tierra de 3 metros de altura frente a los tramos 114 116 propuestos como medida correctora para las parcelas M.9, M10, M.11, M.12 y M.13, estará sujeta a autorización por parte del órgano competente. En caso de no obtenerse dicha autorización, deberán plantearse medias acústicamente equivalentes que garanticen igualmente el cumplimiento del decreto 78/1999 en dichas parcelas.

- En el sector nº 6 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, por el tramo 117 del viario interior durante el período noche y por el tramo 126 también del viario interior tanto durante el período día como durante el

BOCM-20130511-4

período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas M.1, M.2, M.5, M.4, M.9, Vpp y DOT.2 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II (en el caso de la manzana DOT.2 en función de su uso final). En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado decreto.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

ART. V.3.1. DEL PAISAJE NATURAL.

Protección del paisaje natural.

El presente Plan General y sus Ordenaciones Pormenorizadas establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos a través de las siguientes consideraciones a tener en cuenta en la urbanización y edificación considerando la topografía existente, y protegiendo la edificación de las líneas eléctricas no canalizadas subterráneamente en un ancho mínimo de 50 metros a cada lado del eje de las mismas.

ART. V.3.2. DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA.

1. **Conservación de los espacios.**

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, deberán ser diseñados en relación con su impacto en la escena urbana y deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los terrenos y solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si se constituyera una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

2. **Cierres de parcela, cercas y vallados.**

En correspondencia con lo establecido en las Ordenanzas Generales de la Edificación, de las presentes Normas urbanísticas, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas ladrillo cara vista, de piedra de mampostería o enfoscados de análoga características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

3. **Supresión de barreras físicas.**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todo ello en cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22

BOCM-20130511-4

de junio, de promoción y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

4. **Mobiliario Urbano.**

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

5. **Elementos de servicio público.**

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los nueve metros cuadrados (9m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte y las terrazas para expender refrescos de temporada y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a dos metros y medio (2,50). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

6. **Anuncios.**

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios se permite la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

BOCM-20130511-4

- Se prohíbe expresamente la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta y la publicidad acústica.

7. **Señalización de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

8. **Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas Generales de Urbanización.

9. **Servidumbres urbanas.**

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

TÍTULO SEXTO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. VI.1.1. ÁMBITO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y cuya delimitación se realiza en los Planos de Ordenación en sus diferentes escalas.

Art. VI.1.2. CATEGORÍAS

El Plan General en suelo urbano sólo establece la categoría de Suelo Urbano Consolidado y cuya delimitación se establece en los Planos de Ordenación.

Art. VI.1.3. ÁREAS HOMOGÉNEAS

La totalidad del Suelo Urbano se divide en áreas homogéneas que se identifican para los dos grandes ámbitos del municipio: Núcleo Urbano y Los Rosales y se delimitan en el Plano de Ordenación O-2 del Plan General, y son:

1. Núcleo Urbano

A. H.-1 Plan Especial. Casco Antiguo. Regiones Devastadas
A. H.-2. Ensanche Manzana cerrada II alturas
A. H.-3 Ensanche Manzana Cerrada III alturas
A. H.-4 Unifamiliar adosada/pareada de parcela pequeña
A. H.-5 Unifamiliar pareada/aislada de parcela media
A. H.-6 Unifamiliar pareada/aislada de parcela media/grande
A. H.-7 Unifamiliar aislada de parcela gran tamaño
A. H.-8 Área de Planeamiento Incorporado A.P.I. 1 Las Eras
A. H.-9 Terciario Norte
A. H.-10 Área de planeamiento incorporado A. P. I. 2 Camino Viejo
A. H.-11 Área de planeamiento incorporado A. P. I. 3 Las Angustias
A. H.-12 Área de planeamiento incorporado A. P. I. 4 Las Cachanas

2. Los Rosales

A. H. 13 Unifamiliar aislada parcela gran tamaño
A. H. 14 Unifamiliar pareada/aislada parcela media/grande

BOCM-20130511-4

Art. VI.1.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan General establece la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado en el Plano de Ordenación O-3 y en las Ordenanzas Particulares que se desarrollan en el presente Título y que son:

Ordenanza 1.	Plan Especial Casco Antiguo. Regiones Devastadas
Ordenanza 2.	Ensanche en manzana cerrada
Ordenanza 3.	API 2 y API 3. Colectiva en bloque abierto
Ordenanza 4.	Residencial Unifamiliar
Ordenanza 5.	Terciario
Ordenanza 6.	Dotaciones, equipamientos y servicios
Ordenanza 7.	Espacios libres y zonas verdes
Ordenanza 8.	Viario

Art. VI.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Es el establecido en el capítulo II del Título primero de las Normas Urbanísticas para cada clase y categoría del Suelo Urbano.

2. El suelo urbano consolidado establecido en el presente Plan General lo conforman las Áreas Homogéneas A. H.-1 a A. H.-12, ambas inclusive, del Núcleo Urbano y las A. H.-13 y A. H.-14 de Los Rosales que se delimitan en el Plano de Ordenación O-2.

Art. VI.1.6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo y ejecución es el establecido para cada clase y categoría de suelo en el Capítulo III del Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

Art. VI.2.1. A. H.-1. PLAN ESPECIAL. CASCO ANTIGUO. REGIONES DEVASTADAS.

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,65 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar y colectiva
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de fondo, ocupación, coeficiente de edificabilidad y altura que se establezcan en el Plan Especial para cada Ordenanza dividido por su superficie y referido al uso pormenorizado característico.
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales de hasta 100m² construidos. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje Dotacional: Cultural, asistencial, sanitario sin internamiento, servicios públicos, religioso. Industrial: Compatible con la vivienda hasta 100m² construidos. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Vivienda colectiva. Residencial colectiva no hotelera hasta 400m² construidos. Hotelero hasta 400m² construidos. Terciario-Oficinas hasta 200m² construidos.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar 1,00 Vivienda colectiva 1,00 Residencial colectiva 1,00 Hotelero 1,15 Terciario oficinas 1,15 Locales comerciales 1,00 Restauración 1,05 Dotacional privado 1,05 Industrial 1,00
8. Ordenanza aplicable	1.-Casco Antiguo; 6-.Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; y, 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.2. A. H.-2. ENSANCHE MANZANA CERRADA II ALTURAS

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,77 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda colectiva
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de fondo y altura de la Ordenanza 2 Ensanche Manzana Cerrada grado 1º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico
4. Usos pormenorizados compatibles	Vivienda unifamiliar. Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja y primera. Dotacional en planta baja. Industrial compatible con la vivienda. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Vivienda unifamiliar. Residencial colectiva no hotelera. Hotelero en edificio exclusivo. Terciario-Oficinas en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda colectiva. 1,00 Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,00 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Industrial compatible con la vivienda. 1,00 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Hotelero en edificio exclusivo. 1,15 Terciario en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	2.-Ensanche en manzana cerrada grado 1º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

Art. VI.2.3. A. H.-3 ENSANCHE MANZANA CERRADA III ALTURAS

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	1,04 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda colectiva
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de fondo y altura de la Ordenanza 2 Ensanche Manzana Cerrada grado 2º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico
4. Usos pormenorizados compatibles	Vivienda unifamiliar. Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja y primera. Dotacional en planta baja. Industrial compatible con la vivienda. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Vivienda unifamiliar. Residencial colectiva no hotelera. Hotelero en edificio exclusivo. Terciario en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda colectiva. 1,00 Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,00 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Industrial compatible con la vivienda. 1,00 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Hotelero en edificio exclusivo. 1,15 Terciario-oficinas en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	2.-Ensanche en manzana cerrada grado 2º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.4. A. H.-4 UNIFAMILIAR ADOSADA / PAREADA DE PARCELA PEQUEÑA

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,41 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 1º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,80 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera. Terciario en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-oficinas en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 1º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.5. A. H.-5 UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA DE PARCELA MEDIA

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,33 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 2º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,70 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera. Terciario en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-oficinas en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 2º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.6.A. H.-6 UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA DE PARCELA MEDIA / GRANDE

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,34 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 3º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,50 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera. Terciario en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-oficinas en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 3º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.7. A. H.-7 UNIFAMILIAR AISLADA DE PARCELA GRAN TAMAÑO

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,31 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 4º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,40 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera. Terciario en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar. 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en planta baja sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-oficinas en edificio exclusivo. 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 4º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.8. A. H. 8 A.P.I. 1 LAS ERAS

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,52 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda colectiva
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables condiciones de la Ordenanza 2 Ensanche Manzana Cerr grado 3º dividido por su superficie y referido a pormenorizado característico (1,831 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Los establecidos en el planeamiento que se incorpora
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Según instrumentos equidistributivos aprobados
8. Ordenanza aplicable	2.-Ensanche en manzana cerrada grado 3º; 6.-Dotacione equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verc 8.-Viario

Art. VI.2.9. A. H. 9 TERCIARIO NORTE

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,95 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2.
2. Uso pormenorizado característico	Terciario
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de la Ordenanza 5 Terciario dividido por la superficie del ámbito de actuación y referido a uso pormenorizado característico.
4. Usos pormenorizados compatibles	Industrial. Dotacional.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Industrial en edificio exclusivo. Dotacional en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Terciario. 1,00 Industrial. 1,00 Dotacional. 1,00
8. Ordenanza aplicable	5.-Terciario; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.10. A. H.-10 ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A. P. I. 2 CAMINO VIEJO

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0,47 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de las Ordenanzas: 3 Colectiva en bloque abierto grado 1º y 4. Unifamiliar grado 5º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico.
4. Usos pormenorizados compatibles	Según planeamiento que se incorpora
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Según planeamiento que se incorpora
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Según instrumentos equidistributivos aprobados
8. Ordenanza aplicable	2.Bloque abierto grado 1º y Unifamiliar grado 5º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.11. A. H.-11 ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A. P. I. 3 LAS ANGUSTIAS

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0.46 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de las Ordenanzas: 3 Colectiva en bloque abierto grado 2º y 4. Unifamiliar grado 6º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico.
4. Usos pormenorizados compatibles	Según planeamiento que se incorpora
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Según planeamiento que se incorpora
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Según instrumentos equidistributivos aprobados
8. Ordenanza aplicable	3.-Colectiva en bloque abierto grado 2º y 4 Unifamiliar grado 6º; 6. Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.12 A. H. 12 ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO A. P. I 4 LAS CACHANAS

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0.75 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos edificables las condiciones de las Ordenanzas: 3 Colectiva en bloque abierto grado 3º y 4. Unifamiliar grado 7º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico.
4. Usos pormenorizados compatibles	Según planeamiento que se incorpora
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Según planeamiento que se incorpora
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Según instrumentos equidistributivos.
8. Ordenanza aplicable	2.-Manzana cerrada grado 4º y 4.-Unifamiliar grado 7º; 6. Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

Art. VI.2.13. A. H. 13 UNIFAMILIAR AISLADA PARCELA GRAN TAMAÑO

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0.27 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 4º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,30 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera Terciario-Oficinas en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-Oficinas en edificio exclusivo 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 4º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

BOCM-20130511-4

Art. VI.2.14. A. H.-14 UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA PARCELA MEDIA / GRANDE

Uso Global	Residencial
Coeficiente edificabilidad	0.31 m^2e/m^2s

1. Ámbito	El delimitado en el Plano O-2, coincidente con el de la modificación puntual del PGOU con el mismo nombre
2. Uso pormenorizado característico	Vivienda unifamiliar
3. Coeficiente de edificabilidad	El resultado de aplicar a los terrenos la Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar grado 3º dividido por su superficie y referido a uso pormenorizado característico (0,50 m^2c/m^2s)
4. Usos pormenorizados compatibles	Locales comerciales en planta baja. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. Oficinas en planta baja. Dotacional en planta baja. Espacios libres y zonas verdes: todas sus categorías.
5.Usos pormenorizados autorizables y/o alternativos	Residencial colectiva no hotelera Terciario-Oficinas en edificio exclusivo.
6. Usos prohibidos	Los restantes.
7. Factores de ponderación	Vivienda unifamiliar 1,00 Locales comerciales en planta baja. 1,10 Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo ni hospedaje. 1,05 Oficinas en planta baja y primera. 1,15 Dotacional en planta baja. 1,05 Residencial colectiva no hotelera. 1,10 Terciario-Oficinas en edificio exclusivo 1,15
8. Ordenanza aplicable	4.-Residencial unifamiliar grado 4º; 6.-Dotaciones, equipamientos y servicios; 7.-Espacios libres y zonas verdes; 8.-Viario

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA 1. PLAN ESPECIAL CASCO ANTIGUO.

ART. VI.3.1. ÁMBITO

El ámbito de aplicación del Plan Especial es el definido como tal en los Planos de Ordenación O-2 y O-4 con las especificidades que en ellos se recogen.

Área que se corresponde el primitivo núcleo de Brunete correspondiente a la zona de Regiones Devastadas y con el Área Homogénea A. H. 1.

ART. VI.3.2. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL CONFORME AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Conjunto urbano, implantado sobre terrenos del antiguo casco del pueblo de Brunete, destruido en la guerra civil de 1936-1939, se comienza a construir por la Dirección General de Regiones Devastadas en el año 1940 y se inaugura en el de 1946.

Por su concepción, tamaño, parcelación y tipología de viviendas constituye una de las principales y emblemáticas realizaciones, fue el primer casco en construirse, de aquella Dirección General y en nuestros días, desaparecidos o muy degradados otros conjuntos es ejemplo interesantísimo y valioso del hacer arquitectónico oficial del Estado de la posguerra, junto con otros muy importantes en la región de Madrid.

A lo largo de los años el núcleo se ha mantenido en buen estado de conservación, aunque en la última década y debido a la falta de adecuación de su normativa urbanística, que data de 1979, se han producido diversas actuaciones inconvenientes que en algún caso implican, además de la destrucción del sistema original, impactos negativos importantes tanto para la calidad ambiental del casco y su apreciación desde los espacios públicos, como para la calidad de vida en el interior de las viviendas y parcelas.

Las ordenanzas que sobre el mismo se formulen han de responder al estudio detallado y preciso de las tipologías parcelarias y arquitectónicas originales y deben dar solución acertada a los parámetros urbanísticos de aprovechamiento, en la línea de la necesaria conservación de los valores arquitectónicos y urbanísticos de partida.

Así, el Plan Especial debe regular las actuaciones a llevar a cabo desde el respeto a los planteamientos originales, esencialmente válidos, con la propuesta de soluciones acordes que, en cualquier caso, deberán tener en cuenta, como mínimo, los siguientes puntos y aspectos:

- Mantenimiento de la parcelación original.
- Valoración de los distintos tipos de vivienda unifamiliar, con especial atención a los anteriores a 1.946, de cara a su conservación y recuperación tipológica y a la posible introducción de modificaciones controladas, con posibilidad o no, asimismo, de ampliaciones en cuerpos principal y secundario y adecuada localización en la parcela y a la fijación de condiciones volumétricas, de materiales y acabados.

BOCM-20130511-4

- Recuperación de ámbitos libres de parcela.

- Mantenimiento de las siluetas o perfiles característicos de calles, tanto interiores como de borde del núcleo, con la conservación de alturas y líneas de cornisa de los tipos originales.

- Establecimiento de una ordenanza de eliminación o atenuación de impactos negativos.

- Regulación de usos secundarios condicionados al principal de vivienda unifamiliar.

- Catalogación individualizada de elementos, conjuntos, edificios y espacios de valor dentro del casco.

- Protección del arbolado original siguiendo las recomendaciones en la formulación de normativas sobre arbolado que aporta el servicio de Arquitectura y patrimonio de la Comunidad de Madrid.

El Plan Especial se formulará y tramitará en el primer año desde la entrada en vigor del presente Plan General. Debe contar con informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, previamente a su aprobación provisional.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA 2. ENSANCHE EN MANZANA CERRADA

ART. VI.4.1. ÁMBITO Y GRADOS

El ámbito de esta Ordenanza es el definido como tal en el correspondiente Plano de Ordenación O-3 del Suelo Urbano.

Según las condiciones de la edificación se establecen tres grados:

Grado 1º: Ensanche en manzana cerrada con II alturas

Grado 2º: Ensanche en manzana cerrada con III alturas

Grado 3º Las Eras en las que el Plan General incorpora en dicho ámbito las Ordenanzas de la Modificación Puntual y del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en ese ámbito que coincide con el Área Homogénea A. H.-8 cuyas determinaciones se incorporan en presentes Normas Urbanísticas.

Grado 4º Las Cachanas en las que el Plan General incorpora en dicho ámbito las Ordenanzas de la Modificación Puntual y del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en ese ámbito que coincide con el Área Homogénea A. H.-12 cuyas determinaciones se incorporan en presentes Normas Urbanísticas.

ART. VI.4.2. USO Y TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

Residencial multifamiliar con edificación en manzana cerrada alineada a vial.

ART. VI.4.3. PARCELA EDIFICABLE

1. En los grados 1º y 2º

Las parcelas existentes que sean capaces de acoger una vivienda que cumpla las condiciones mínimas establecidas en la presente Normativa se consideran edificables.

Para nuevas parcelaciones, agrupaciones o segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. La superficie mínima será de 250m²
b. El lindero frontal de la parcela será igual o mayor de siete (7,00) metros.
c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a siete (7,00) metros.

2. En el grado 3º

Según el planeamiento que el presente Plan General incorpora.

3. En el grado 4º

Según el planeamiento que el presente Plan General incorpora.

BOCM-20130511-4

ART. VI.4.4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. En los grados 1º y 2º

a. Si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3,00) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de la edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones de patios cerrados. Las medianerías que quedaran al descubierto se tratarán como fachadas.

b. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior aun tercio (1/3) de la altura de cumbrera de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo efectuando la medición de la misma forma que para los patios con un mínimo de tres (3,00) metros.

c. En parcelas de esquina se actuará como en el apartado anterior, referido a cada uno de los linderos.

d. No son de aplicación las condiciones de los apartados 2 y 3 en las parcelas con fondos menores o iguales a doce (12,00) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

e. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente en actuaciones por manzana completa o en actuaciones sobre frente de manzana completa en toda su altura y longitud debiendo en este caso cumplir:

- La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales.

- Con un ancho mínimo de tres (3,00) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada. El espacio libre resultante del retranqueo, deberá ajardinarse. No se admiten los aparcamientos en superficie ni que se supere en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

f. En parcelas de esquina se podrán disponer chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales con un frente mínimo de cuatro (4,00) metros.

g. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior quedaran medianeras al descubierto, se tratarán estas como fachadas.

h. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

BOCM-20130511-4

2. En el grado 3º

Según el planeamiento que el presente Plan General incorpora.

3. En el grado 4º

Según el planeamiento que el presente Plan General incorpora.

ART. VI.4.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Grado 1º La altura máxima a cornisa será de dos (2) plantas y siete (7,00) metros.
Grado 2º La altura máxima a cornisa será de tres (3) plantas y diez (10,00) metros.

ART. VI.4.6. FONDO EDIFICABLE

1. En grados 1º y 2º

El fondo edificable máximo es de doce (12,00) metros. Sólo podrá superarse los vuelos y salientes.

2. En grado 3º

Según planeamiento que el presente Plan General incorpora.

3. En grado 4º

Según planeamiento que el presente Plan General incorpora.

ART. VI.4.7. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

1. En grados 1º y 2º

a. El área de movimiento de la edificación viene determinada por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

b. Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.

c. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios con un mínimo de seis metros.

d. La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales sea inferior o igual a veinte (20,00) metros.

2. En grado 3º

Según planeamiento que el presente Plan General incorpora.

BOCM-20130511-4

3. En grado 4º

Según planeamiento que el presente Plan General incorpora.

ART. VI.4.8. EDIFICABILIDAD

1. En grados 1º y 2º

Según el resto de condiciones de la Ordenanza

2. En grado 3º

Según planeamiento que el Plan General incorpora

3. En grado 4º

Según planeamiento que el Plan General incorpora

ART. VI.4.9. CONDICIONES DE USO

En grado 1º: Según A. H.-2 conforme a las presentes Normas Urbanísticas

En grado 2º: Según A. H.-3 conforme a las presentes Normas Urbanísticas

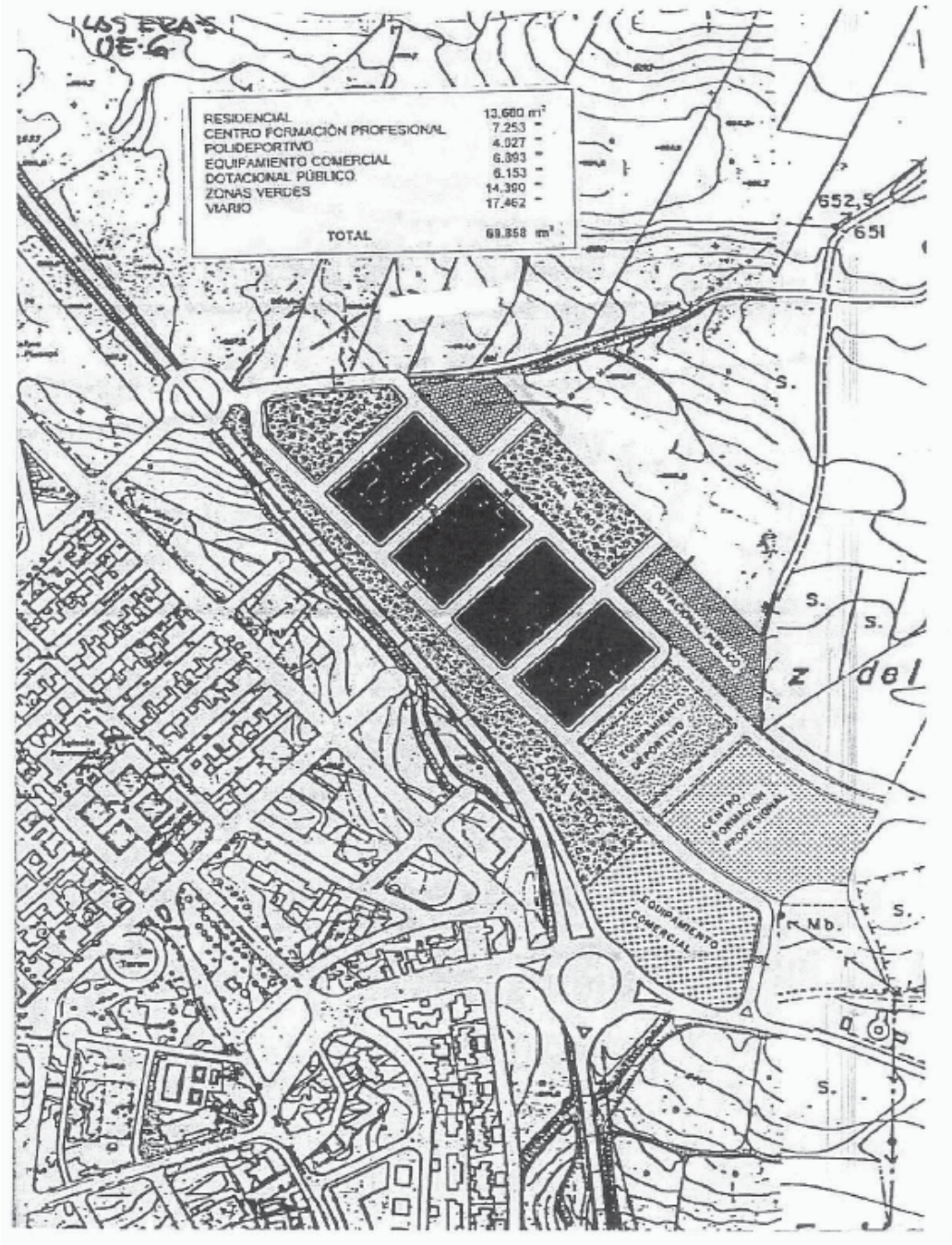
En grado 3º: Según A. H.-8 conforme a las presentes Normas Urbanísticas

En grado 4º: Según A. H.-12 conforme a las presentes Normas Urbanísticas

BOCM-20130511-4

ART.VI.4.10. ORDENANZA ESPECÍFICA EN EL ÁMBITO DEL API 1 LAS ERAS

Se adjunta copia de la ordenanza que el Plan General incorpora en el ámbito del API Las Eras.



BOCM-20130511-4

COMUNIDAD DE MADRID
2 8 JUL
COMUNIDAD DE MADRID

3.1. NORMAS GENERALES DE USO

Los usos permitidos en la ordenación propuesta son los que figuran en los planos de ordenación, estableciéndose el de "vivienda colectiva" como uso principal, y los de "educativo y cultural", "deportivo" y "Comercial y social" como usos compatibles. Los parámetros urbanísticos utilizados en este documento son los definidos en el planeamiento vigente.

3.1.1. Condiciones generales del uso de vivienda

3.1.1.1. Definición

El uso de la vivienda lo conforman todos los espacios destinados a residencia familiar.

Se establecen una única categoría dentro del uso vivienda:

Vivienda colectiva. Es aquella que se sitúa en un edificio donde comparte el acceso con otras viviendas.

3.1.1.2. Condiciones de las viviendas

1º Prohibidas en sotanos y semisotanos.

Toda unidad de vivienda será exterior, debiendo tener un frente de vivienda de 4m. a vía pública, patio de manzana o espacio libre de parcela de dimensiones tal que se inscriba un círculo de 16 m. de diámetro.

2º Las dimensiones mínimas serán:

– Dormitorio sencillo	6 m².
– Dormitorio doble.	10 m².
– Estancia.	14 m².
– Cocina.	7 m².
– Cuarto de aseo	3 m².
– Pasillos	0,85 m. de anchura con ensanchamiento de 1,2 m. en entrada.

– Cada vivienda tendrá al menos un dormitorio doble.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

BOCM-20130511-4

3.1.1.3. Condiciones de distribución y ambientales

Toda habitación de vivienda deberá tener una altura libre mínima de suelo a techo de 2,50 m. a excepción de los servicios higiénicos, cocina, cuartos de servicio y pasillos en que ésta podrá reducirse a 2,20 m.

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

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por huecos de superficie superior a un octavo de su planta. El fondo máximo contado a partir del hueco será medido en un línea perpendicular al punto en que sitúan los vanos, no podrá ser mayor (en metros) a 1,6 L, donde L es la longitud de la pared con vanos.

El proyecto técnico de construcción asegurará que el nivel máximo de ruido en el interior de la vivienda sea inferior a 45 dB.

Se prohibe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,85 m por encima del caballete de cubierta.

3.1.1.4. Servicios e instalaciones

- Dotación de agua potable. Toda vivienda deberá tener un su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- Dotación de red de saneamiento. La evacuación de las aguas sucias estará garantizada por un desagüe con cierre hidráulico.
- Dotación de energía eléctrica. Será obligatorio en toda la vivienda el suministro de energía eléctrica, de conformidad con la reglamentación vigente.
- Calefacción. La instalación de la calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos vigentes.
- Dispondrá de una toma de antena y canalización para la instalación de un teléfono.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/86
El Secretario

2 6 JUN. 1996

* **Comercio ocasional.** Es a..ié1 cuya actividad se orienta a la compraventa de bienes de uso no cotidiano.

* **Centro comercial.** Agrupación en una misma parcela de diversos locales comerciales distribuidos mediante una circulación interior común.

* **Mercado:** Agrupación de varios locales comerciales de uso cotidiano, distribuidos mediante una circulación interior común y de propiedad pública.

* **Bares y restaurantes.**

3.1.2.2. Condiciones de los locales

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

Son condiciones de carácter general:

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

–En el caso de que el edificio exista usode viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

– Las locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, sí no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerto de salida resistente a 90 minutos de fuego.

–La altura libre mínima de los locales comerciales será de 2,80 metros. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1 metro. Los peldaños de toda escalera de uso público tendrá huellas no menos de 28 cms. y contrahuellas no mayores de 18 cms.

–Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo; por cada 200 metros cuadrados, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

–La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
28 JUN. 1996
SECRETARÍA

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. en el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adapten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se estime necesario por el Ayuntamiento.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Son condiciones de carácter específico:

Las galerías de alimentación se regularán por sus ordenanzas específicas.

Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (cota del suelo por encima del nivel -3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Si el nivel inferior fuera accesible de alguna forma al público, en el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el semisótano o sótano, con una superficie igual o superior al 15% de la que este se destine al público.

Todo local de uso comercial deberá resolver la necesidad de aparcamiento público derivada de us propio uso, que establece en el mínimo de 1 plaza po cada 50 m^2. de local.

Por su peculiar naturaleza de actividad pública, el uso comercial, en cualquiera de sus grupos normativos, podráser objeto de reglamentaciones municipales específicas que se establecen como complementarias a las establecidas por el Plan y que deberán observar las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

3.1.3. Condiciones generales del uso educativo y cultural

3.1.3.1. Definición

El uso educativo y cultural lo constituyen todos los espacios destinados a la enseñanza, investigación o actividades culturales en todos sus grados y especialidades.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

BOCM-20130511-4

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE [illegible]
URBANISMO Y TRANSPORTES
[illegible]
PLANIFICACIÓN
2 8 JUN. 1996

3.1.3.2. Condiciones

Los centros escolares deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a estos fines.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (cota del suelo por encima del nivel – 3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula o espacio docente similar. En locales situados en primer sótano sólo se admitirá el uso de almacén, cuarto de instalaciones o cualquier otro no susceptible de actividad laboral o específicamente cultural, siempre que esté subordinado al principal. La altura mínima en este caso será de 2,20 metros.

Todos los centros de enseñanza, a excepción de las academias o similares, deberán tener un patio de recreo para uso exclusivo del centro, con una superficie mínima de 2 m^2 por alumno y aseos separados para alumnas y alumnos.

3.1.4. Condiciones generales del uso deportivo

3.1.4.1. Definición

El uso de espectáculos y reuniones corresponde a todos aquellos espacios en los que se concentra público temporalmente para el desarrollo de actividades de cultura y recreo.

3.1.4.2. Condiciones de los locales

En los edificios en los que exista edificio uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o semisótano cuando éstos estén unidos al local planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Dispondrán de las de las siguientes plazas de aparcamiento.

1 plaza/25 espectadores más 1 plaza/10 practicantes en ordenaciones a situar en suleos urbanizables.

Todo local de uso deportivo deberá cumplir lo dispuesto en el uso comercial en cuanto a dotaciones, condiciones ambientales y de seguridad, además de cumplir las condiciones que fijen las condiciones vigentes.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

BOCM-20130511-4

CONSEJERÍA DE ... DIRECCIÓN ...
2 6 JUN. 1996

3.1.5. Condiciones generales de espacio libres

3.1.5.1. Definición

El uso de espacio libre lo conforman todos los espacios no edificados y no incluidos explícitamente dentro de otra clase de usos

3.1.5.2. Clasificación

Se establecen 4 grupos de uso pormenorizado dentro del uso global de espacios libres.

1. **Jardín y área de juegos.** Es un área urbana de uso público ajardinado y equipado con mobilario de descanso y/o recreo infantil. Su superficie no es mayor de 2.000 m^2.

2. **Patio de manzana.** Similar al anterior con la especificidad de ser interior a a una manzana residencial y de propiedad privada destinado al uso comunitario en parcelas que lo rodean.

3. **Plazas y vías peatonales.** Espacios urbanos pavimentados de uso público y peatonal, aún cuando se permita el acceso restringido a vehículos.

4. **Parques.** Area pública de gran superficie y destinada al uso de esparcimiento y recreo de toda la población.

3.1.5.3. Condiciones generales

Todo espacio libre deberá estar urbanizado de acuerdo a lo regulado en las condiciones de urbanización de la presente Normativa.

3.2. ZONAS DE ORDENANZA

3.2.1. Ordenanza "Vivienda Colectiva"

* Se permite la tipología de vivienda familiar, en edificación cerrada, con patio de manzana.

* La parcela mínima habrá de ser de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

BOCM-20130511-4

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

* La altura máxima en plantas y metros será de dos (2) plantas más buhardilla y diez (10) metros.

* La edificabilidad será 1.831 m^2/m^2

* La cubierta deberá ser inclinada, manteniendo las condiciones estéticas del entorno, con una pendiente máxima del 50%, y una altura máxima a cumbrera, desde la cara superior del último forjado, de 3,60 m.

* La delimitación de los linderos laterales de las parcelas deberán quedar materializados en el espacio bajo cubierta, mediante un cerramiento estanco

* En los espacios abuhardillados, computará como edificabilidad aquella superficie con una altura libre superior a 1,80 m.

* La ocupación máxima de la parcela neta será del sesenta por ciento (60%).

* Se edificará sobre alineaciones y con doce (12) metros como máximo de fondo.

* Se dispondrá tanto en planta sótano o semisótano, como en el viario público, de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

* Uso principal: vivienda colectiva
Uso prohibido: industrial

3.2.2. Ordenanza "Comercial"

* La tipología edificatoria es de edificación aislada o exenta.

* La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

* La altura máxima en plantas y en metros será de dos (2) plantas y ocho (8) metros.

* La edificabilidad será de 1.2 m^2/m^2 .

* La ocupación máxima será del sesenta por ciento (60%).

* Uso principal: comercial
Uso autorizados: vivienda, garaje, almacén y hotelero

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
2 8 JUN. 1996

3.2.3. Ordenanza "Educativo y cultural"

* La tipología edificatoria es de edificación aislada.
* No se fijan otras limitaciones, si bien, la actuación contará con la aprobación previa de la Corporación Municipal.
* Se prohiben todos los usos que no correspondan al carácter educativo y cultural de esta ordenanza.
* Se permite una vivienda ligada a la actividad que se desarrolla.

3.2.4. Ordenanza "Deportivo"

* La tipologia edificatoria será aislada.
* No se fijan otras limitaciones, si bien, la actuación contará con la aprobación previa de la Corporación Municipal.
* Uso principal: deportivo
  Uso prohibidos: todos los demás

3.2.5. Ordenanza "Espacios libres y zonas verdes"

* La parcela mínima será de 400 m^2.
* La edificabilidad será de 1,5 m^2. por cada 100 m^2 de parcela.
* Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos decorativos y de seguridad, una altura inferior a 5 m. medida en cualquier punto de la rasante del terreno.
* El uso principal es de espacio libre y zona verde quedando prohibidos el resto.

Aprobado provisionalmente
Pleno Ayuntamiento 29/4/96
El Secretario

BOCM-20130511-4

ART. VI.4.11. ORDENANZA ESPECÍFICA EN EL ÁMBITO DEL API 4 LAS CACHANAS.

Se incorporan las ordenanzas del planeamiento incorporado en el API 4 Las Cachanas.



BOCM-20130511-4

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 24 ENE 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución (B.O.C.M. 5/5/95)

0 5 ENE. 2007
DOCUMENTO INCORPORADO

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. PRELIMINAR

3.1.1. *Definición*

En este capítulo se establecen las condiciones particulares a las que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

3.1.2. *Alteración de las condiciones particulares*

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

3.1.3. *División zonal del ámbito*

En el ámbito denominado "Las Cachanas" se establecen las siguientes zonas de suelo:

* Zona A Edificación en vivienda unifamiliar
* Zona B Edificación de vivienda colectiva en manzana cerrada
* Zona C Equipamiento Deportivo Público
* Zona D Equipamiento Público
* Zona E Espacios Libres y Zonas Verdes
* Zona F Viario Público

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

3.2.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2.) con el código A.
2. Su edificación corresponde a tipología edificatoria adosada en vivienda unifamiliar en las condiciones que al efecto se regulan.
3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

3.2.2. *Condiciones de la parcela*

Se establece el siguiente valor de superficie mínima de parcela: Ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, – 1 MAR 2001
El Secretario,

BOCM-20130511-4

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE FECHA 24 ENE 2002
Madrid 25 ENE 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución
10 ENE
FIRMADO

3.2.3. *Condiciones de parcelación*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de 6 metros.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mínimo de 6 metros.

3. La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de seis a uno (6:1)

3.2.4. *Posición de la edificación. Separación a lindero*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueo
La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los dos linderos en solución de vivienda unifamiliar adosada o sólo a uno de ellos, dejando en este último caso un retranqueo al lindero lateral de tres (3) metros.

3.2.5. *Ocupación*

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%).

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.

3.2.6. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en Trece (13) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

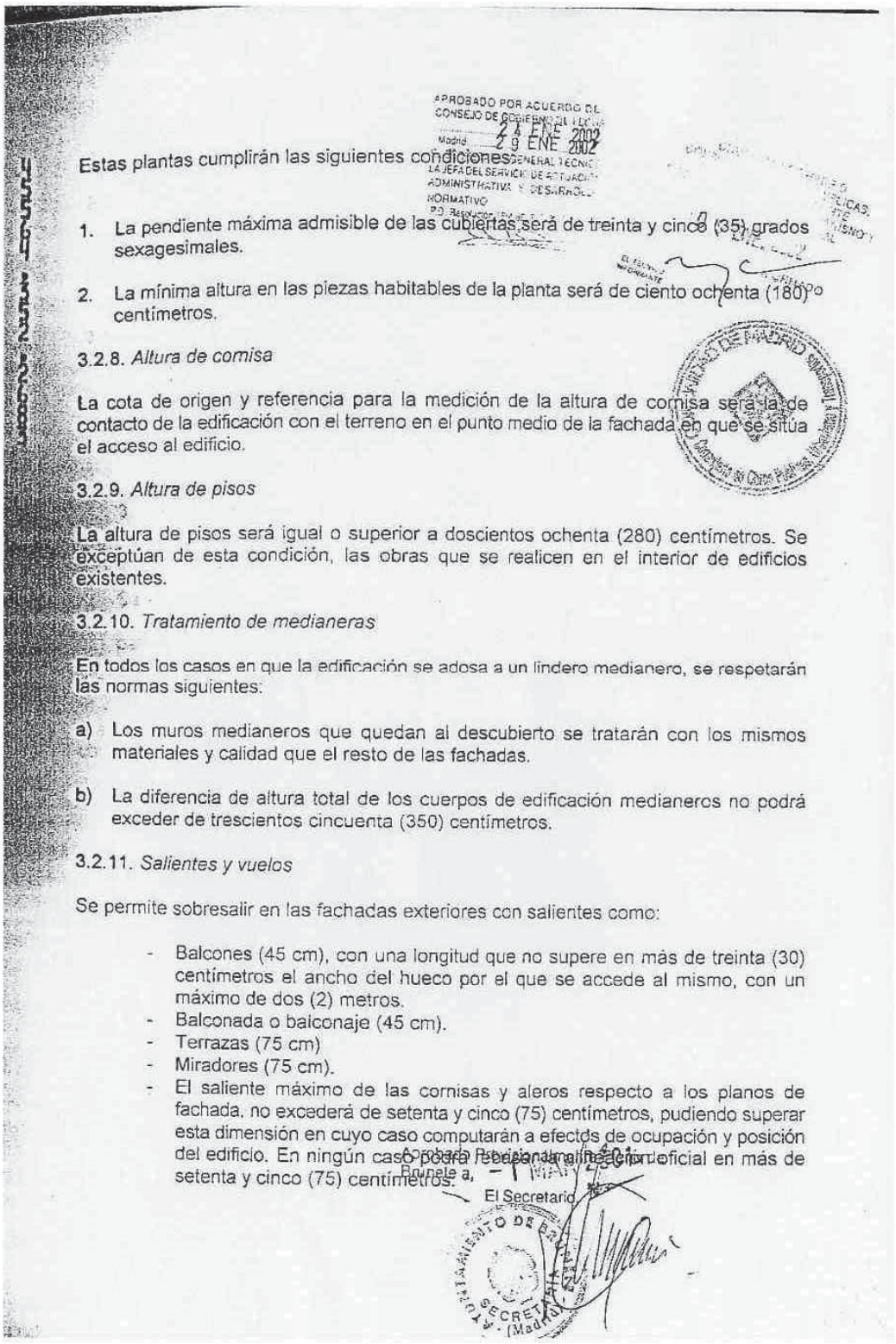
2. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.

3.2.7. *Altura de la edificación.*

1. Será de dos (2) plantas y siete (7) metros a cornisa.

2. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta bajo cubierta. Dichas edificaciones computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima un 50% de la superficie bajo cubierta.

Aprobado Provisionalmente
Sesión de 3 de [illegible]
El Secretario



Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

2. La mínima altura en las piezas habitables de la planta será de ciento ochenta (180) centímetros.

3.2.8. *Altura de comisa*

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de comisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

3.2.9. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en el interior de edificios existentes.

3.2.10. *Tratamiento de medianeras*

En todos los casos en que la edificación se adosa a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que quedan al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3.2.11. *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir en las fachadas exteriores con salientes como:

- Balcones (45 cm), con una longitud que no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, con un máximo de dos (2) metros.
- Balconada o balconaje (45 cm).
- Terrazas (75 cm)
- Miradores (75 cm).
- El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros, pudiendo superar esta dimensión en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la línea límite oficial en más de setenta y cinco (75) centímetros.

Brunete a, El Secretario

BOCM-20130511-4

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 31 ENE 2002
Madrid, 29 ENE 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18.4.02, B.O.C.M. 5.5.02)

3.2.12. *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas y cubiertas es libre.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA B. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

3.3.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos de la presente Modificación Puntual (Plano 2.2.2.) con el código B.
2. La tipología edificatoria es de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.
3. Su uso cualificado es residencial.

3.3.2. *Parcela mínima*

Se establece en doscientos cincuenta (250) metros cuadrados la superficie de parcela mínima, pudiendo construirse cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3.3.3. *Condiciones de la parcela*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional, las siguientes:

a) La superficie mínima de parcela será igual o superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a setecientos (700) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a setecientos (700) centímetros.

3.3.4. *Separación a linderos*

1. Si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios cerrados se establecen en estas normas.
Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Brunete a El Secretario 2001

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo tres (3) metros.

3. En parcelas de esquina se actuará como en el apartado anterior, referido a cada uno de los linderos.

4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

3.3.5. *Posición respecto a la alineación oficial*

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud.

1.- La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de soportales, los cuales deberán cumplir que su ancho interior libre sea igual o superior a trescientos (300) centímetros y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio.

2.- Con un ancho mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero, las mismas condiciones que para este último se determinan en el punto 3.3.3.b.

c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera en el supuesto b) 1.

d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, correspondería al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

Aprobado Provisionalmente el Planeamiento
Brunete a 1 MAR. 2002
El Secretario,

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ENE. 2002
Madrid, 29 ENE. 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/99, B.O.C.M. 5/5/99)

BOCM-20130511-4

3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

3.3.6. *Altura de la edificación*

1. La altura máxima a cornisa será de dos (2) plantas y siete (7) metros.

2. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta bajo cubierta. Dichas edificaciones computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima un 50% de la superficie bajo cubierta.

3. La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

3.3.7. *Fondo edificable*

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, por los salientes determinados en el apartado 3.3.10.

3.3.8. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

1. El área de movimiento de la edificación viene determinada por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales sea inferior o igual a veinte (20) metros.

3.3.9. *Espacio libre interior*

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente en el espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

Aprobado Provisionalmente en Pleno de
Brunete a, 1 MAR 2006
El Secretario,

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ENE 2007
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 18.4.05, B.O.C.M. 5.5.05

0 9 ENE

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
24 ENE 2002
Madrid, 29 ENE 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
B.O.C.M. 5-3-02

3.3.10. *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir en las fachadas exteriores con salientes como balcones (45 cm), balconada o balconaje (45 cm), terrazas (75 cm) o miradores (75 cm). El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros, pudiendo superar esta dimensión en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de setenta y cinco (75) centímetros.

3.3.11. *Planta bajo cubierta*

1. El espacio existente entre el forjado de techo de la última planta de pisos y la cubierta podrá utilizarse como espacio habitable, en cuyo caso tendrá ventilación e iluminación en todas las piezas habitables. Su superficie se computará a partir de una altura libre de 1,80 m.

2. Se permite la construcción de buhardillas con las siguientes condiciones:

   - Separación mínima del plano de alineación oficial de fachada de 1,00 m. (medido en proyección horizontal).
   - La suma de los frentes de la totalidad de las buhardillas que se construyan será como máximo el 40% de la longitud total de fachada.
   - Se integrarán en la composición de la fachada, situándose en los ejes definidos por los huecos de plantas de pisos.
   - Se fija un ancho máximo de buhardilla de 1,50 m. y una altura máxima de 1,00 m.

3. Si el espacio bajo cubierta se utiliza como espacio habitable se permitirá también la apertura de huecos enrasados con los faldones de cubierta de dimensiones máximas 1,00 x 1,00 m, no pudiendo sobrepasar la superficie acristalada el 40% de la longitud total de la fachada.

3.3.12. *Condiciones de estética*

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que puede inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

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

Aprobado Provisionalmente Pleno de
El Secretario,
SECRETARIA - AYUNTAMIENTO (Madrid)

BOCM-20130511-4

3.3.13. *Usos compatibles*

a) USO COMPLEMENTARIO

1. Oficinas en cualquier situación

   Comercial en situación de planta baja

   Hospedaje en cualquier situación

2. Dotacional

   En situación de planta baja

b) USO AUTORIZABLE

1. Terciario

   Oficinas en edificio exclusivo

c) USO ALTERNATIVO

1. Terciario

   Oficinas en edificio exclusivo

   Hospedaje en edificio exclusivo
   Dotacional

   En edificio exclusivo

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ENE. 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 19/4/95 B.O.C.M. 5/5/95

09 ENE. 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA C. USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PÚBLICO

3.4.1. Ámbito y caracteristicas.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2) con el código C.

El uso de equipamiento permitido es el de *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos:* Pistas polivalentes, piscinas, gimnasios y similares.

3.4.2. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (1 m^2/m^2).

3.4.3. Altura de la edificación

Aprobado Provisionalmente por el Pleno de
En sesión de 1 MAR. 2001
El Secretario,

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas y siete (7) metros.

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D. USO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

3.5.1. Ámbito y características.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2) con el código D.

Atendiendo a la prestación social que se realice, se permiten las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) *Educativo:* Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

b) *Cultural:* Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativo. Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

c) *Salud:* Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización. Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

d) *Bienestar social:* Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se regularán las condiciones jurídicas que

BOCM-20130511-4

garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad. Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubes de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

e) *Religioso:* Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población. Parroquias y otros centros de culto de ámbito local.

f) *Servicios de la Administración pública:* Comprende las actividades realizadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por los organismos autónomos de carácter público.

g) *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos:* Pistas polivalentes, piscinas, gimnasios y similares.

3.5.2. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (1 m^2/m^2).

3.5.3. Altura de la edificación

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas y siete (7) metros.

3.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA E. USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2.) con el código E.

3.6.1 *Condiciones particulares de las zonas verdes*

El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y en las de juego.

En la zona verde se podrán disponer instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 11/7/2001

El Secretario

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ENE 2002

Madrid 28 ENE 2002

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(P.D. Resolución 18.4.85, B.O.C.M. 5.5.85)

3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA F. USO DOTACIONAL PARA LA VIA PÚBLICA

3.7.1 *Definición*

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

   a) *Red viaria:* Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

   b) *Area estancial:* Aquellos espacios públicos libres de edificación adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

3.7.2. *Usos permitidos*

En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse el uso dotacional para el transporte, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de *instalaciones de suministro de combustible para vehículos* como uso autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24 ENE. 2002
Madrid, 24 ENE. 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/95 B.O.C.M. 5/5/95

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 31 MAY. 2002
El Secretario

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA 3. API 2 Y API 3. COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO

ART. VI.5.1. Ámbito y Grados

El ámbito de la presente Ordenanza es el definido como tal en los correspondientes Planos de Ordenación O-2 y O-3 del Suelo Urbano, Corresponden a Áreas de Planeamiento Incorporado API 2 Camino Viejo y API 3 Las Angustias.

En consecuencia las condiciones de ordenación serán las establecidas para cada una de ellas por el planeamiento que se incorpora en el presente Plan General.

La vivienda colectiva de Camino Viejo conforma el grado 1º

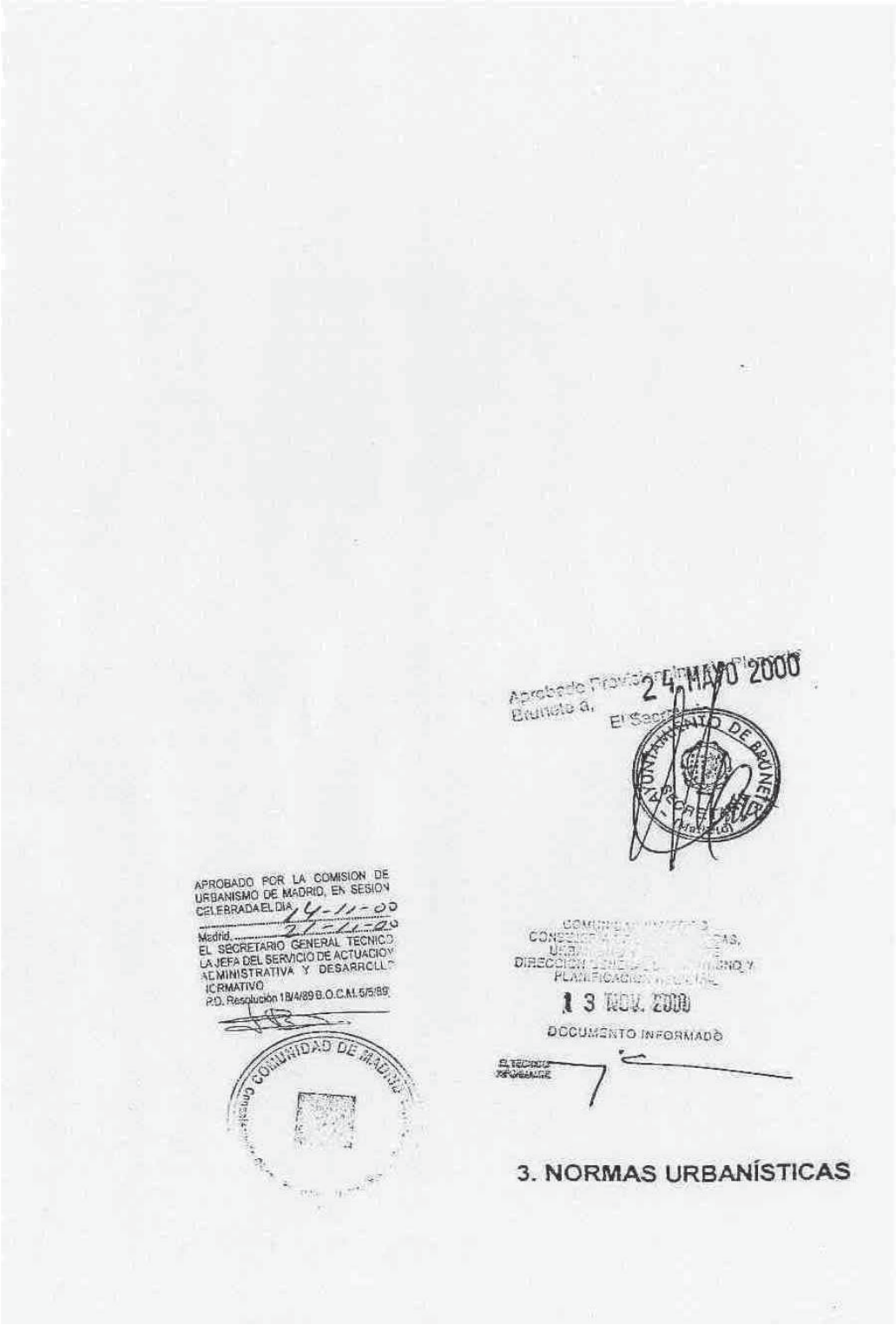
La vivienda colectiva de Las Angustias conforma el Grado 2º

ART. VI.5.2. ORDENANZAS DEL API 2 CAMINO VIEJO.

Se incorporan las ordenanzas del planeamiento incorporado en el API 2 Camino Viejo.



BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. PRELIMINAR

3.1.1. *Definición*

En este capítulo se establecen las condiciones particulares a las que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

3.1.2. *Alteración de las condiciones particulares*

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

3.1.3. *División zonal del ámbito*

En el ámbito denominado "Camino Viejo" se establecen las siguientes zonas de suelo:

* Zona 2 Edificación en vivienda unifamiliar
* Zona 4 Edificación de vivienda colectiva en bloques abiertos
* Zona 5 Espacios Libres y Zonas Verdes
* Zona 6 Equipamiento Público
* Zona 7 Viario Público

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

3.2.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2.) con el código 2.

2. Su edificación corresponde a tipologías edificatorias aisladas, pareadas y en hilera o adosada en vivienda unifamiliar en las condiciones que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

3.2.2. *Condiciones de la parcela*

Se establecen el siguiente valor de superficie mínima de parcela: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

3.2.3. *Condiciones de parcelación*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de 7 metros.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mínimo de 7 metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1)

3.2.4. *Posición de la edificación. Separación a lindero*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueo

   La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a tres (3) metros.

2. La separación de las fachadas a los linderos laterales y testero será como mínimo de tres (3) metros.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos.

4. La edificación podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada. En cualquier caso el conjunto de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales.

5. En el espacio correspondiente al retranqueo se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante, sujeto a las siguientes condiciones:

   a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

   b) Solo cabrá autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

   c) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

3.2.5. *Ocupación.*

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%).

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 24-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIO ADMINISTRATIVA Y DESARROLL NORMATIVO
(P.D. Resolucion 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

Aprobado Provisionalmente Plano de Brunete a, 24 NOV. 2000

3.2.6. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en Sesenta y Seis (66) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados.

2. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.

3.2.7. *Altura de la edificación.*

1. Será de dos (2) plantas y siete (7) metros a cornisa.

2. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta bajo cubierta. Dichas edificaciones computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima un 50% de la superficie bajo cubierta.

Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

2. La mínima altura en las piezas habitables de la planta será de ciento ochenta (180) centímetros.

3.2.8. *Altura de cornisa*

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

3.2.9. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en el interior de edificios existentes.

3.2.10. *Tratamiento de medianeras*

En todos los casos en que la edificación se adosa a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que quedan al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 14-12-09
Madrid, 21-12-09
EL SECRETARIO GENERAL TECNIC
A JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIO
CMINISTRATIVA Y DESARROLL
CRMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

d) *Bienestar social:* Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad. Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubes de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida. residencias de tercera edad.

e) *Religioso:* Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población. Parroquias y otros centros de culto de ámbito local.

f) *Servicios de la Administración pública:* Comprende las actividades realizadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por los organismos autónomos de carácter público.

g) *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos:* Pistas polivalentes, piscinas, gimnasios y similares.

3.4.2. La edificabilidad máxima permitida será de 1 m^2/m^2.

13 NOV. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. USO DOTACIONAL ZONA VERDE

3.5.1 *Condiciones particulares de las zonas verdes*

El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y en las de juego.

En la zona verde se podrán disponer instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 4-11-00
Madrid, 21-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TECNIC
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIC ADMINISTRATIVA Y DESARROLL NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 24 MAYO 2000
El Secretario

BOCM-20130511-4

2. Dotacional

En situación de planta baja

b) USO AUTORIZABLE

1. Terciario

Oficinas en edificio exclusivo

c) USO ALTERNATIVO

1. Terciario

Oficinas en edificio exclusivo

Hospedaje en edificio exclusivo

2. Dotacional

En edificio exclusivo

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 24-11-00

Madrid, 21-11-00

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89

13 ... 2000

INFORMADO

3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. USO DE EQUIPAMIENTO

3.4.1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se permiten las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) *Educativo:* Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

b) *Cultural:* Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativo. Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

c) *Salud:* Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Aprobado Provisionalmente por el Pleno de Brunete el,

24 MAYO 2000

El Secretario,

AYUNTAMIENTO SECRETARIA (Madrid)

BOCM-20130511-4

3.3.9. *Espacio libre interior*

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente en el espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

3.3.10. *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir en las fachadas exteriores con salientes como balcones (50 cm), balconada o balconaje (50 cm), terrazas (100 cm) o miradores (50 cm). El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros, pudiendo superar esta dimensión en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de cien (100) centímetros.

3.3.11. *Condiciones de estética*

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de ochenta (80) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que puede inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

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

3.3.12. *Usos compatibles*

a) USO COMPLEMENTARIO

1. Oficinas en cualquier situación

Comercial en situación de planta baja:

Se destinará a uso comercial un mínimo del 5% de la ocupación en planta baja de edificación residencial colectiva, de forma que se ocupe una longitud mínima de un 10% de la fachada exterior con un fondo de 6 m..

Hospedaje en cualquier situación

13 NOV. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 14-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 6/5/89

Aprobado Provisionalmente en Pleno de Brunete a, 21 DIC. 2000
EL SECRETARIO

BOCM-20130511-4

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

4. Posición respecto de las parcelas colindantes.
La edificación se dispondrá de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.
La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones que se regulen en el PGOU.

5. Cuando en una parcela se proyectan edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros.

3.3.5. *Ocupación*

La superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) *En plantas sobre rasante:* El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) *En planta bajo rasante:* El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela edificable.

3.3.6. *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en ciento cuarenta metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados (1,40 m^2/m^2).

3.3.7. *Altura de la edificación*

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, de tres (3) plantas y diez (10) metros respectivamente.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático incluido en el cómputo de la edificabilidad.

3.3.8. *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

13 NOV. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 21-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

Ayuntamiento de Brunete. Plano de Ordenación. Plano de Brunete a, 24 MAYO 2000
AYUNTAMIENTO DE BRUNETE (Madrid) SECRETARIA

BOCM-20130511-4

3.2.11. *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas y cubiertas es libre.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

3.3.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos de la presente Modificación Puntual (Plano 2.2.2.) con el código 4.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es residencial.

3.3.2. *Parcela mínima*

1. Se establece en quinientos (500) metros cuadrados la superficie de parcela mínima pudiendo construirse cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3.3.3. *Condiciones de la parcela*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional, las siguientes:

a) Superficie mínima quinientos (500) m^2

b) Condiciones de forma:

1. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

2. El frente mínimo será de quince (15) metros.

3.3.4. *Posición de la edificación*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan en los apartados que siguen; dichas separaciones se medirán en proyección longitudinal a partir de las fachadas.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

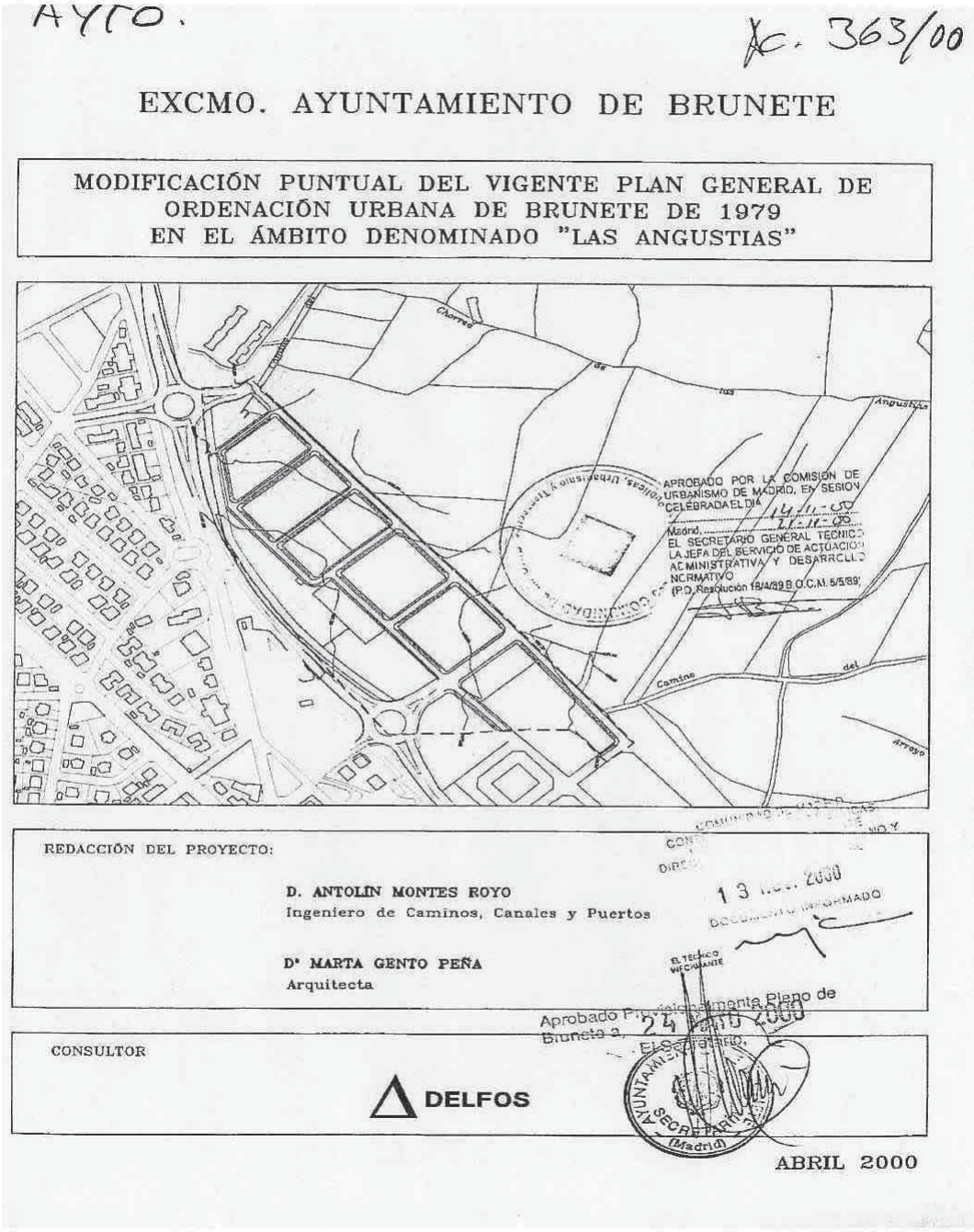
13 NOV. 2000 ... INFORMADO

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14-11-00
Madrid, 21-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TECNIC
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACI
ADMINISTRATIVA Y DESARROLL
NORMATIVO
(Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/9

24 MAYO 2000

ART. VI.5.3. ORDENANZAS DEL API 3 LAS ANGUSTIAS.

Se incorporan las ordenanzas del planeamiento incorporado en el API 3 Las Angustias.



AYTO.

Xc. 363/00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BRUNETE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRUNETE DE 1979 EN EL ÁMBITO DENOMINADO "LAS ANGUSTIAS"

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14-11-00
Madrid, 17-11-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

REDACCIÓN DEL PROYECTO:

D. ANTOLÍN MONTES ROYO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Dª MARTA GENTO PEÑA
Arquitecta

13 NOV. 2000

Aprobado Provisionalmente Plano de Brunete a 24 NOV. 2000
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO SECRETARÍA (Madrid)

CONSULTOR

DELFOS

ABRIL 2000

BOCM-20130511-4

U.E.7. "Las Angustias"

3. ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 4-4-2001
Madrid, 23-4-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVO

3.1. PRELIMINAR

3.1.1. *Definición*

En este capítulo se establecen las condiciones particulares a las que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

3.1.2. *Alteración de las condiciones particulares*

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

3.1.3. *División zonal del ámbito*

En el ámbito denominado "Las Angustias" se establecen las siguientes zonas de suelo:

* Zona 2 Edificación en vivienda unifamiliar
* Zona 4 Edificación de vivienda colectiva en bloques abiertos
* Zona 5 Espacios Libres y Zonas Verdes
* Zona 6 Equipamiento Público
* Zona 7 Viario Público

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

3.2.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos (Plano 2.2.2.) con el código 2.

2. Su edificación corresponde a tipologías edificatorias aisladas, pareadas y en hilera o adosada en vivienda unifamiliar en las condiciones que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

15 MAR. 2001

3.2.2. *Condiciones de la parcela*

Se establecen el siguiente valor de superficie mínima de parcela: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Aprobado Provisionalmente el Plano de
Brunete a, 24 M
El Se

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 4-4-2001
Madrid, 23-4-2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMAS URBANÍSTICAS B.O.C.M. 5/5/05

3.2.3. *Condiciones de parcelación*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de 7 metros.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mínimo de 7 metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1)

3.2.4. *Posición de la edificación. Separación a lindero*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueo

   La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a tres (3) metros.

2. La separación de las fachadas a los linderos laterales y testero será como mínimo de tres (3) metros.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos.

4. La edificación podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada. En cualquier caso el conjunto de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales.

5. En el espacio correspondiente al retranqueo se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante, sujeto a las siguientes condiciones:

   a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

   b) Solo cabrá autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

   c) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

15 MAR. 2001

Aprobado Provisionalmente por el Pleno de Brunete a, 24 MAYO 2001

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 4.4.2001
Madrid, 23.4.2001
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
B.O.C.M. 5/5/89
COMUNIDAD DE MADRID

3.2.5. *Ocupación.*

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%).

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.

3.2.6. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.

3.2.7. *Altura de la edificación.*

1. Será de dos (2) plantas y siete (7) metros a cornisa.

2. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta bajo cubierta. Dichas edificaciones computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima un 50% de la superficie bajo cubierta.

Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

2. La mínima altura en las piezas habitables de la planta será de ciento ochenta (180) centímetros.

3.2.8. *Altura de cornisa*

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 5 MAY. 2001
DOCUMENTO INFORMADO

3.2.9. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en el interior de edificios existentes.

3.2.10. *Tratamiento de medianeras*

En todos los casos en que la edificación se adosa a un lindero medianero, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que quedan al descubierto se tratarán con los mismos

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 24
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE BRUNETE

materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3.2.11. *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas y cubiertas es libre.

3.2.12. *Condiciones acústicas*

En las plantas superiores de las viviendas unifamiliares situadas en primera línea de la M-600 se deberán emplear cerramientos que garanticen los niveles interiores óptimos para el uso estancial.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

3.3.1. *Ámbito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Usos Propuestos de la presente Modificación Puntual (Plano 2.2.2.) con el código 4.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es residencial.

3.3.2. *Parcela mínima*

1. Se establece en quinientos (500) metros cuadrados la superficie de parcela mínima pudiendo construirse cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3.3.3. *Condiciones de la parcela*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional, las siguientes:

a) Superficie mínima quinientos (500) m^2

b) Condiciones de forma:

1. La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

2. El frente mínimo será de quince (15) metros.

3.3.4. *Posición de la edificación*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan en los apartados que siguen; dichas separaciones se medirán en proyección longitudinal a partir de las fachadas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 27.4.2000
Madrid, 27.4.2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

2. La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

4. Posición respecto de las parcelas colindantes.
La edificación se dispondrá de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cinco (5) metros.
La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones que se regulen en el PGOU.

5. Cuando en una parcela se proyectan edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros.

3.3.5. *Ocupación*

La superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) *En plantas sobre rasante:* El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) *En planta bajo rasante:* El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela edificable.

3.3.6. *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en ciento sesenta metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados (1,6 m^2/m^2).

3.3.7. *Altura de la edificación*

15 MAR 2001

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, de tres (3) plantas y diez (10) metros respectivamente.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático incluido en el computo de la edificabilidad.

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 24 MAR 2001
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE BRUNETE SECRETARÍA Madrid

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

3.3.9. *Espacio libre interior*

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente en el espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

3.3.10. *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir en las fachadas exteriores con salientes como balcones (50 cm), balconada o balconaje (50 cm), terrazas (100 cm) o miradores (50 cm). El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros, pudiendo superar esta dimensión en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de cien (100) centímetros.

3.3.11. *Condiciones de estética*

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de ochenta (80) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que puede inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

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

3.3.12. *Usos compatibles*

a) USO COMPLEMENTARIO

1. Oficinas en cualquier situación

Comercial en situación de planta baja:

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 24 [illegible]

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE SECRETARÍA Madrid

BOCM-20130511-4

Se destinará a uso comercial un mínimo del 5% de la ocupación en planta baja de edificación residencial colectiva, de forma que se ocupe una longitud mínima de un 10% de la fachada exterior y un fondo de 6 m.

Hospedaje en cualquier situación

2. Dotacional

En situación de planta baja

b) USO AUTORIZABLE

1. Terciario

Oficinas en edificio exclusivo

c) USO ALTERNATIVO

1. Terciario

Oficinas en edificio exclusivo

Hospedaje en edificio exclusivo

2. Dotacional

En edificio exclusivo

3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. USO DE EQUIPAMIENTO

3.4.1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se permiten las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) *Educativo:* Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

b) *Cultural:* Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativo. Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y

Aprobado Provisionalmente por el Pleno de Brunete a, 2

BOCM-20130511-4

vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

c) *Salud:* Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización. Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

d) *Bienestar social:* Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad. Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubes de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

e) *Religioso:* Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población. Parroquias y otros centros de culto de ámbito local.

f) *Servicios de la Administración pública:* Comprende las actividades realizadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por los organismos autónomos de carácter público.

g) *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos:* Pistas polivalentes, piscinas, gimnasios y similares.

En la parcela de 2.309 m^2 situada junto a la rotonda del sector "Las Eras", que queda fuera de la afección del apantallamiento, se recomienda ubicar equipamiento deportivo. En caso de instalarse un equipamiento escolar en esta parcela, deberá contar con unos sistemas de aislamiento que garanticen los niveles óptimos para este uso, según el artículo 13 del Decreto 78/1999.

Aprobado Provisionalmente Pleno de 24 MAYO 2006 El Secretario

3.4.2. *Edificabilidad*

La edificabilidad máxima permitida será de 1 m^2/m^2.

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. USO DOTACIONAL ZONA VERDE

3.5.1 *Condiciones particulares de las zonas verdes*

El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas

para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y en las de juego.

En la zona verde se podrán disponer instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

3.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8. USO DOTACIONAL PARA LA VIA PUBLICA

3.6.1 *Definición*

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

   a) *Red viaria:* Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

   b) *Area estancial:* Aquellos espacios públicos libres de edificación adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

3.6.2. *Usos permitidos*

En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse el uso dotacional para el transporte, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de *instalaciones de suministro de combustible para vehículos* como uso autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9. BANDA DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

En este terreno sólo se podrán realizar plantaciones y en la coronación del caballón se podrán instalar pantallas acústicas.

Aprobado Provisionalmente Pleno de Brunete a, 24 [illegible]

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6.- ORDENANZA 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ART. VI.6.1. ÁMBITO.

Esta ordenanza regula las zonas de vivienda unifamiliar tanto situadas en el núcleo urbano como en el ámbito de Los Rosales delimitadas en los correspondientes Planos de Ordenación O-2 y O-3.

ART. VI.6.2. GRADOS Y CARACTERÍSTICAS:

GRADO	PARCELA MINIMA	OCUPACIÓN MAXIMA	EDIFICABILIDAD m^2/m^2	FRENTE MINIMO DE PARCELA	TIPOLOGÍA
1º	250m^2	60%	0,70	7,00m	Adosada/Pareada
2º	350m^2	50%	0,60	9,00m	Pareada/aislada
3º	500m^2	40%	0,50	12,00m	Pareada/Aislada
4º	1.000m^2	25%	0,40	20,00m	Aislada
5º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-10. Camino Viejo				
6º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-11. Las Angustias				
7º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-12. Las Cachanas				

Lo que sigue es aplicable a los grados 1º a 4º ambos inclusive ya que, en el resto de grados el Plan General incorpora el planeamiento aprobado en cada ámbito y que para el grado 5º se han incorporado en el art. V.5.2, para el grado 6º en el art. V.5.3., y para el grado 7º en el art. V.5.4.

ART. VI.6.3. PARCELA MÍNIMA

1. A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones deberán respetarse las condiciones requeridas en estas ordenanzas. En todo caso esta ordenanza, permite la edificación en aquellas parcelas pertenecientes al parcelario catastral actual en el momento de la aprobación inicial de este Plan General en la que sea posible la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas. En estos casos las restantes condiciones serán las del grado en el se encuentren situadas.

2. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno.

ART. VI.6.4. ALTURA.

La altura máxima será de 2 plantas (B+1) sobre rasante y 7,00 metros a cornisa. La altura de cumbrera o coronación no sobrepasará los 10 metros. Se autoriza la edificación bajo cubierta computando la superficie en proyección vertical que supere los 1,50 metros de altura libre.

BOCM-20130511-4

ART VI.6.5. RETRANQUEOS.

1. Según el grado de aplicación, son los siguientes:

GRADO	RETRANQUEO		
	FACHADA	LINDEROS	TESTERO
1º	3,00m	3,00m	3,00m
2º	3,00m	3,00m	3,00m
3º	5,00m	3,00m	3,00m
4º	8,00m	5,00m	5,00m

En el grado1º a 3º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos.

a. En el grado 1º la edificación podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada. En cualquier caso el conjunto de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de 60 metros lineales.

b. En el grado 4º el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse por ningún tipo de construcción, sobre rasante.

c. En los grados 1º a 3º en el espacio correspondiente al retranqueo se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante, sujeto a las siguientes condiciones:

- No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
- Sólo cabrá autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500m².
- La altura de la construcción no exceda de una planta, ni su altura de coronación sea superior a 3,50 metros.
- En el grado 4º el espacio de retranqueo no edificado se destinará a jardín o deportivo, aparcamiento en superficie. No se abrirán al mismo tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

ART. VI.6.6. ACTUACIÓN AGRUPADA DE PROMOCIÓN UNITARIA

En los grados de esta Ordenanza se admitirán agrupaciones de viviendas de promoción unitaria que cumplan las siguientes condiciones específicas:

- Una promoción se desarrollará sobre manzana completa.
- La superficie mínima de parcela vinculada a la vivienda será en cada grado la máxima ocupación permitida por la ordenanza por la superficie de parcela.
- La diferencia de superficie será como máximo, entre la parcela y la vinculada a vivienda, será espacio libre privado en propiedad proindivisa con las parcelas segregadas. En su caso, las edificaciones secundarias con destino de garajes o servicios, que computarán edificabilidad, serán indivisibles de la propiedad proindivisa o de las parcelas. El espacio libre privado resultante no podrá utilizarse para aparcamiento en superficie.

BOCM-20130511-4

- Las edificaciones no podrán dejar en ningún caso medianerías al descubierto en el plano de la alineación de calle o espacio público. El retranqueo mínimo en estos casos será de 3 metros.
- Ninguna agrupación de viviendas tendrá frentes de edificación continua de más de 80 metros lineales, debiendo interrumpirse con pasos de peatones de uso público.

ART. VI.6.7. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

En todos los casos en que las edificaciones se adose a un lindero medianero, se cumplirá:

1. Los muros medianeros que quedan al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

2. La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 3,50 metros, ni del 10 % de la superficie medianera colindante.

ART. VI.6.8. CONDICIONES DE USO

Grado 1º	Según área A. H.-4 de las Normas Urbanísticas
Grado 2ª	Según A. H.- 5 de las Normas Urbanísticas
Grado 3ª	Según A. H.-6 de las Normas Urbanísticas
Grado 4ª	Según A. H.-7 de las Normas Urbanísticas
Grado 5º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-10. Camino Viejo
Grado 6º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-11. Las Angustias
Grado 7º	Según planeamiento incorporado en el A. H.-12. Las Cachanas.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7.- ORDENANZA 5. TERCIARIO

Art. VI.7.1. ÁMBITO

Se aplica en las zonas y parcelas así delimitadas en los Planos de Ordenación del suelo urbano o en aquellas que por ser compatibles puedan instalarse en esta clase de suelo.

ART. VI.7.2. TIPOLOGÍA

Edificación industrial o terciaria entre medianeras, aislada o adosada adaptada al entorno o adecuada a edificios de la misma naturaleza.

ART. VI.7.3. PARCELACIÓN

1. En esta área se considera parcela edificable la que a la fecha de entrada en vigor del Plan General este inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Se autorizarán segregaciones de parcelas existentes siempre que las resultantes tengan una superficie mínima de 500m² con un frente mínimo de 12 metros y se pueda inscribir en ellas un círculo de diámetro veinte metros.

3. Se admiten agregaciones de parcelas que estén libres de edificación o bien, ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución.

ART. VI.7.4. SEPARACIÓN A LINDEROS

1. La edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros a la alineación oficial y cuatro metros al testero.

2. En la tipología de edificación aislada ésta se retranqueará de los linderos laterales un mínimo de cuatro metros.

ART. VI.7.5. OCUPACIÓN

La ocupación máxima será del 60 % de la parcela. Para el uso hotelero será del 80%.

ART. VI.7.6. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar la ocupación y altura.

ART. VI.7.7. ALTURA

La altura máxima a cornisa será de ocho metros. El nº máximo de plantas será de dos plantas más ático retranqueado 3 metros de las fachas principales excepto los elementos singulares que requiera la instalación.

BOCM-20130511-4

ART. VI.7.8. CONDICIONES DE USO

1. Característicos

Industrial y Terciario

2. Compatibles

- Comercial asociado a la industria en un máximo del 30% de su superficie
- Comercial en edificio exclusivo con caja única menor de 2.500m²
- Hotelero en edificio exclusivo
- Oficinas en edificio exclusivo o unido al uso principal. En este caso con un máximo del 30 % de la superficie del uso característico
- Reunión en edificio exclusivo
- Dotacional en edificio exclusivo

3. **Prohibidos**.

Todos los demás.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8.- ORDENANZA 6. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ART. VI.8.1. ÁMBITO

El ámbito de esta Ordenanza es el definido en los correspondientes Planos de Ordenación destinados a las diferentes dotaciones, equipamientos y servicios de uso público con dominio público o privado.

ART. VI.8.2 TIPOLOGÍAS

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

ART. VI.8. 3. DOTACIONAL ADMINISTRATIVO

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN:

- Para las edificaciones existentes se conservan las características actuales en lo referente a alineaciones y alturas.
- Para solares entre medianeras se aplicará la Ordenanza Residencial de la zona en que se ubiquen.
- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a. Altura máxima:

- III plantas y diez metros, pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante

b. Ocupación de parcela:

- 60 % sobre parcela neta.

c. Edificabilidad:

- 1,50m²/m² sobre parcela neta

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a. Uso característico:

- Terciario Oficinas
- Dotacional Servicio Público

b. Usos compatibles:

- Terciario Salas de Reunión

BOCM-20130511-4

- Dotacional Educacional y Deportivo
- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías
- Servicios públicos

c. Usos condicionados:

- Terciario oficinas vinculado a la actividad administrativa.
- Los usos de Salas de reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas establecidas en la normativa general de usos, y, a posibles interferencias urbanas en el tráfico y en el medio ambiente urbano.

d. Usos prohibidos:

- Los restantes

ART. VI.8.4. DOTACIONAL EDUCATIVO

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

- Para las edificaciones existentes se conservan las características Actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubiquen o las de uso exclusivo de esta clase dotacional.

- Para instalaciones en la trama residencial urbana se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se ubiquen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a. Altura máxima:

- 3 plantas y diez metros pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

b. Ocupación de parcela:

- 60 % sobre parcela neta.

c. Edificabilidad:

- 1,20m²/m² sobre parcela neta

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a. Uso característico:

- Dotacional Educativo en todas sus categorías.

BOCM-20130511-4

b Usos compatibles:

- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías

c Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores.
- Terciario Salas de reunión
- Terciario oficinas vinculado al uso educativo
- Dotacional Sanitario y Asistencial vinculados al uso educativo
- Garaje vinculado a la actividad

d Usos prohibidos:

- Los restantes

ART. VI.8.5. DOTACIONAL SOCIO CULTURAL

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

- Para las edificaciones existentes se conservan las características actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubiquen o las de uso exclusivo de esta clase dotacional.

- Para instalaciones en la trama residencial urbana se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se ubiquen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a. Altura máxima:

- 3 plantas y diez metros pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

b. Ocupación de parcela:

- 60 % sobre parcela neta.

c. Edificabilidad:

- 1,20 m²/m² sobre parcela neta

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a. Uso característico:

- Dotacional Socio cultural en todas sus categorías.

BOCM-20130511-4

b Usos compatibles:

- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías

c Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario Salas de reunión
- Terciario oficinas vinculado a la actividad
- Garaje vinculado a la actividad

d Usos prohibidos:

- Los restantes

ART. VI.8.6. DOTACIONAL SANITARIO Y ASISTENCIAL

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

- Para las edificaciones existentes se conservan las características Actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubiquen o las de uso exclusivo de esta clase dotacional.

- Para instalaciones en la trama residencial urbana se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se ubiquen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a. Altura máxima:

- 3 plantas y diez metros pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

b. Ocupación de parcela:

- 70 % sobre parcela neta.

c. Edificabilidad:

- 1,30m²/m² sobre parcela neta

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a. Uso característico:

Dotacional Sanitario y Asistencial en todas sus categorías.

BOCM-20130511-4

b. Uso característico:

- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías

c. Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario Salas de reunión
- Terciario oficinas vinculado al uso sanitario y asistencial
- Garaje vinculado a la actividad

d. Usos prohibidos:

- Los restantes

ART. VI.8.7. DOTACIONAL DEPORTIVO

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

- Para las edificaciones existentes se conservan las características Actuales, permitiendo los cambios, ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubiquen o las de uso exclusivo de esta clase dotacional.

- Para instalaciones en la trama residencial urbana se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se ubiquen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a Altura máxima:

- 3 plantas y diez metros pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante. Se permite una altura mayor en aquellos elementos que exijan una altura mayor para su funcionamiento correcto, siempre que se justifique suficientemente como: frontones, graderíos, etc.

b Ocupación de parcela:

- 50 % para las construcciones que consumen volumen.

c Edificabilidad:

- 0,90m²/m² sobre parcela neta.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a Uso característico:

- Dotacional Deportivo

BOCM-20130511-4

b Usos compatibles:

- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías

c Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia vinculado a la actividad
- Terciario Salas de reunión Terciario oficinas Categoría 2ª vinculado al uso
- Dotacional sanitario vinculada a la actividad
- Garaje vinculado a la actividad

d Usos prohibidos:

- Los restantes

ART. VI.8.8. DOTACIONAL RELIGIOSO

1. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

- Para las edificaciones existentes se conservan las características Actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las Ordenanzas particulares de la zona en que se ubiquen o las de uso exclusivo de esta clase dotacional.

- Para instalaciones en la trama residencial urbana se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se ubiquen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las siguientes condiciones:

a Altura máxima:

- 2 plantas y ocho metros pudiendo elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante. Se admite una mayor altura para los elementos singulares.

b Ocupación de parcela:

- 60 % sobre parcela neta.

c Edificabilidad:

- 1,00m²/m² sobre parcela neta

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

a Uso característico:

- Dotacional Religioso en todas sus categorías.

BOCM-20130511-4

b Usos compatibles:

- Espacios Libres en todas sus categorías
- Red viaria en todas sus categorías

c Usos condicionados:

- Residencial y personal vinculado al uso.
- Terciario Salas de reunión
- Terciario oficinas vinculado al uso
- Garaje vinculado a la actividad

d Usos prohibidos:

- Los restantes

CAPÍTULO 9.- ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ART. VI.9.1. ÁMBITO

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre publico.

ART. VI.9.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

Se permiten edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados y ocupación máxima del 5% de su superficie.

Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

ART. VI.9.3. CONDICIONES DE USO.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas Verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrizas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (10%) de la superficie del área delimitada.

ART. VI.9.4. CONDICIONES ESPECIALES.

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 10.- ORDENANZA 8. VIARIO.

Art. VI. 10.1. ÁMBITO.

El ámbito de está ordenanza es el definido en los correspondientes planos de ordenación respecto del suelo destinado a red viaria.

Art. VI. 10.2. CONDICIONES DE LA CLASE VIARIA

- **Sendas públicas para peatones.**

La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de 1,50 metros. En las calles de uso peatonal o en las que sea previsible la concentración de peatones sea por su carácter comercial, de centralidad urbana, o, por cualquier otra causa, la anchura mínima será de aceras o de espacio peatonal de 3,00 metros.

Las vías tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites en razón justificada de las condiciones topográficas o funcionales podrán, previa justificación técnica, ser sobrepasados.

Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y su tronco recto, con tutores o protecciones que otorguen seguridad a discapacitados así como que garanticen el enrasamiento y crecimiento en los primeros años de vida.

- Viario de coexistencia.

Sus alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan definidos en los Planos de Ordenación del presente Plan General

El diseño del viario a sus diferentes usos y funciones se realizará respetando las determinaciones del presente Plan así como adecuado a las intensidades de circulación previstas y, del medio urbano en que se enclave. La anchura mínima entre alineaciones para viarios de nueva creación será de 10 metros.

Los márgenes de las vías que discurran por el suelo urbanizable y no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine el órgano competente en la Administración de la legislación de carreteras aplicable.

- **Calles particulares**

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos básicos además de los de jardinería y red de

BOCM-20130511-4

riego. Los proyectos, en consecuencia, se ajustarán a la normativa municipal en la materia.

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la población. Los propietarios están facultados a proponer la entrega y conservación de las calles particulares al Ayuntamiento previa cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de éstas. Para ello deberán estar dotadas de todos los servicios que adecuados a la edificación a que deben servir se encuentren en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se alterara el Plan de Ordenación del ámbito en que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación como viario o espacio libre de edificación a todos los efectos incorporándose al régimen patrimonial público o privado que el nuevo plan disponga y cuya formalización se realizará a través del oportuno instrumento de ejecución previsto en el mismo de conformidad con el sistema de actuación propuesto o de los que resulten procedentes según el ordenamiento vigente en el momento de la ejecución.

En ningún caso se podrán admitir aperturas de calles particulares que dieren lugar a incrementos de volumen, alturas o densidad respecto de las que resultaren procedentes sin la apertura propuesta.

Respecto de la tramitación de alineación oficial se estará a lo dispuesto en el Plan General y, en aquellos que lo desarrollen y, a lo que el Ayuntamiento tuviere dispuesto a estos efectos.

Sólo excepcionalmente podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 50 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán y realizarán espacios suficientes para el giro de vehículos. En su caso, se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos entre ellos y la edificación a que deben servir. No podrán dar servicio a más de treinta viviendas y, el ancho mínimo entre alineaciones será como para el resto de nuevo viario de 10 metros.

1.- Estacionamientos en vía pública o privada

Los estacionamientos que se establezcan en vías públicas o privadas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

	Unidireccional	Bidireccional
Aparcamiento en línea	3 metros	4,50 metros
Aparcamiento en batería	5 metros	6,80 metros
Aparcamiento en esquina	4 metros	5,00 metros

BOCM-20130511-4

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo ligero): 450cm. de largo y 200cm. de ancho; y de 5,00 metros de largo por 2,50 metros de ancho en vehículos grandes.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 200cm., en batería (90º) 450cm y en espina (batería a 45º) 350cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150cm, 150cm y 100cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Al menos cada seis plazas de aparcamiento en batería y cuatro en línea se plantará un árbol que, además de aportar sombra contribuya a su ordenación con enriquecimiento del medio ambiente urbano.

2.- Servicios del automóvil

En las bandas laterales del viario y, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones funcionales, de tráfico, de seguridad, estéticas y del medio ambiente urbano, se podrán disponer de instalaciones al servicio del automóvil, combustible y actividades complementarias con una ocupación de superficie cubierta no cerrada inferior a 1.000 metros cuadrados y, cubierta y cerrada inferior a 200 metros cuadrados.

3.- Estaciones de autobuses

En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención y servicio al usuario, naves de estación y servicios complementarios en una proporción o edificabilidad de 1 metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo sin superar el resto de condiciones de ocupación y altura de la zona de ordenanza en que se ubiquen.

4.- Centros básicos en el sistema de comunicaciones

Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos para el servicio a los sistemas de transporte. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo debiendo cumplir el resto de condiciones del área de ordenanza en que se ubiquen o, en su defecto, no superarán el 50% de ocupación con altura superior a dos plantas y media y, con retranqueo de la edificación a linderos superior a 10 metros.

BOCM-20130511-4

TÍTULO SÉPTIMO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. VII.1.1. ÁMBITO

Constituyen el suelo urbanizable sectorizado los terrenos que el Plan General prevé expresamente que se transformen en suelo urbano, a cuyo efecto los divide en sectores, conforme dispone el artículo 15 2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; cuya delimitación se grafía en los Planos, 0-1, 0-5 y 0-6 del Plan General.

Art. VII.1.2. AREA DE REPARTO: SECTORES Y REDES PÚBLICAS

1. La totalidad del suelo urbanizable sectorizado se divide en Sectores, a los que se adscribe las redes públicas supramunicipales y generales que han de ser ordenadas y ejecutadas en el ámbito del sector, de tal modo que los sectores y las redes públicas internas y externas a los sectores constituyen un área de reparto.

2. Los ámbitos de los sectores, con las redes supramunicipales y generales, se delimitan y grafían en los Planos de Ordenación O-1, O-5 y O-6adaptados a los informes sectoriales de carreteras y ambientales y son:

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

SR - 1.	1ª CORONA
SR - 2.	EL OLIVAR
SR - 3	ENSANCHE NORTE
SR - 4	ENSANCHE ESTE
SR - 5	ENSANCHE SUR
SR - 6	ENSANCHE SURESTE
SR - 7	LA PELLEJERA
SR - 8	LOS ROSALES

SECTORES DE USO GLOBAL TERCIARIO / INDUSTRIAL

ST - 1	TERCIARIO NORTE
ST - 2	TERCIARIO CENTRO
ST - 3	TERCIARIO SUR

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. VII.2.1 ORDENACIÓN

El Plan General establece en el Plano O-6 y en las determinaciones estructurantes de las Fichas de cada sector la estructura del suelo urbanizable sectorizado. Por su parte, en el plano O-7, se contempla la síntesis de la Ordenación Pormenorizada de los sectores que al amparo de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se incorporan al Plan General, y que se corresponden con los sectores residenciales, establecidos en el artículo VII.1.2. del capítulo precedente.

Art. VII.2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Es el establecido en el capítulo 2 del Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas para esta clase y categoría de suelo.

Art. VII.2.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo y ejecución es el establecido para esta clase y categoría de suelo en el Capítulo 3 del Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. VII.2.4. EL APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y DE CADA UNO DE LOS SECTORES

1. Conforme dispone el artículo 84.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid la totalidad del suelo urbanizable sectorizado constituye un área de reparto, con una aprovechamiento unitario de 0,300 m^2c/m^2s de uso global residencial libre (VL)

2. Los factores de ponderación de los usos globales establecidos por el Plan General para la determinación del aprovechamiento unitario del área de reparto son:

Residencial Libre (VL)	1,000
Residencial Protegida <100 m^2c	0,345
Residencial Protegida >110 m^2c	0,615
Terciario / Industrial	0,900

Asimismo el Plan General establece en 0,9484 el factor de equivalencia entre el uso global residencial libre y el uso pormenorizado residencial libre en vivienda multifamiliar en las tipologías de manzana cerrada (MC) y bloque abierto (BA), esto es, 1 m^2c de uso pormenorizado de residencial colectiva libre en manzana cerrada (MC) o bloque abierto (BA), equivale a 0,9484 m^2c de uso global residencial libre (VL).

3. El aprovechamiento unitario de cada sector de uso residencial es de 0,300 m^2c/m^2s de uso global libre y de cada sector terciario de 0,450 m^2c/m^2s de uso global residencial libre (VL).

BOCM-20130511-4

4. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 85.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, todos y cada uno de los sectores residenciales cumplen con la exigencia de equidistribución respecto del área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución.

5. Los sectores con aprovechamiento unitario superior al aprovechamiento unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, previamente a su ejecución, deberán cumplir lo establecido en el art. 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. VII.2.5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES USOS PORMENORIZADOS (USO, RÉGIMEN Y TIPOLOGIAS) A CONSIDERAR EN LOS PLANES PARCIALES Y ORDENACIONES PORMENORIZADAS

En cumplimiento del artículo 42.5.e) de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establecen para cada sector las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. Determinación que conforme dispone el artículo 40 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene carácter de pormenorizada. La referida determinación se expresa en los artículos del siguiente Capítulo, relativo a Fichas de características de cada sector. Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados establecidos en las fichas tienen el carácter de determinación estructurante tanto en los sectores residenciales como terciarios.

Propuesta de cumplimiento del apartado 16º, 17º y 21º del Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid del 27 de octubre de 2004

ART. VII.2.6. OBLIGACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SECTORES Y DE LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS INCORPORADAS AL PLAN GENERAL

1. Las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora el Plan General y las que se establezcan por el procedimiento correspondiente, se adecuaran a lo dispuesto en los Títulos Uno a Quinto (ambos inclusive) de las presentes Normas Urbanísticas, conforme establece el Informe Ambiental al Plan General.

2. Para la adecuada coordinación funcional y temporal del desarrollo de los sectores, antes de tres meses de la Aprobación Definitiva del Plan General el Ayuntamiento iniciará la elaboración del PEI y previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, será necesario la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras previsto en este Plan General, para el desarrollo y ejecución de las redes públicas necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos de: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, alumbrado público, redes de energía, de gas y de telecomunicaciones. Dicho Plan Especial será de iniciativa municipal y su formulación se iniciará en un plazo no superior a los tres meses desde la entrada en vigor del Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que el Plan General incorpora.

BOCM-20130511-4

3. Los costes de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de cada sector, de acuerdo con las previsiones del Plan General, serán las establecidas por el Plan Especial anteriormente referido, que serán sufragados por los sectores urbanizables sectorizados, en proporción a la relación entre la edificabilidad homogenizada de cada sector respecto a la total del suelo urbanizable sectorizado, en cuanto al importe que dicho Plan Especial establezca para la totalidad del Suelo urbanizable sectorizado, puesto que también contribuirá al pago de dichas obras el suelo urbanizable no sectorizado, todo ello de acuerdo con los términos de dicho Plan Especial.

Además, cada sector deberá sufragar las obras de urbanización necesarias y establecidas en el o los Proyectos de Urbanización no incluidas en el referido Plan Especial.

4. Las licencias de primera ocupación y de actividad quedarán condicionadas a la efectiva implantación de los servicios urbanísticos básicos, y especialmente los de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y demás instalaciones.

5. El Planeamiento Urbanístico que se tramite en desarrollo del Plan General que afecte a Carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe con anterioridad a su Aprobación Definitiva.

6. Los enlaces, glorietas y vías de servicio previstos por el Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora que afecta a Carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberán ser desarrollados mediante Proyectos Específicos adecuados a la Normativa de la Comunidad de Madrid, redactados por técnicos competentes con el oportuno visado del Colegio Profesional correspondiente debiendo ser remitidos a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su oportuno informe con anterioridad a su Aprobación Definitiva.

7. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al Dominio Público Viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá solicitarse el oportuno permiso de la Dirección General de Carretera de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 3.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES

Art. VII.3.1. SECTOR R-1 "PRIMERA CORONA"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-1	Prim. Corona
Superficie del Ámbito	m²s		755.863
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras			0
Vivienda Integración			31.872
TOTAL			31.872
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			122.470
Zona Verde			86.265
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		111.436
TOTAL			320.171
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		46,57	352.043
Superficie Sector	m²s		403.820

Uso global			Residencial
% de VP			35%
Edificabilidad máx. Sector	m²c		279.669
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s		0,370
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL		0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL		0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFCABILIDAD POR ZONAS

Tipo	Edificabilidad	m²c	% del Total
VP <100	68.630		24,54%
VP >110	-		0,00%
VL	192.547		68,85%
TERCIARIO	18.492		6,61%
TOTAL	279.669		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental.

A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,015
	RU EXT VL	1,030
	RU CJ VL	1,050
TERCIARIO		0,850

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

Art. VII.3.2. SECTOR SR-2 "EL OLIVAR"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR			SR-2	El Olivar
Superficie del Ámbito		m²s		992.897
RSM adscrita		m²s		
	Infraestructuras			0
	Vivienda Integración			29.085
	TOTAL			29.085
RG adscrita		m²s		
	Infraestructuras			91.680
	Zona Verde			153.526
	Dotaciones	Servicios		-
	Dotaciones	Equipamientos		141.336
	TOTAL			386.542
			%	
TOTAL RSM + RG adscritas			41,86	415.627
Superficie Sector		m²s		577.270

Uso global			Residencial
% de VP			50,00%
Edificabilidad máx. Sector		m²c	367.372
Coef. Edif. Máx. Sector		m²c/m²s	0.370
Aprov. Unitario Area de Reparto		m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector		m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% respecto al total
VP < 100	97.280		25,26%
VP > 110	39.215		10.85%
VL	211.575		58,55%
TERCIARIO	19.302		5,34%
TOTAL	367.372		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental. A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m² c de uso global VL.

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP <100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	U / INT VL	1,100
	U / EXT VL	1,150
	U / CJ VL	1,200
TERCIARIO	T°	0,900

m2c = m2 construidos
m2s = m2 de suelo
VL = Residencial Libre

Art. VII.3.3. SECTOR SR-3 "ENSANCHE NORTE"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-3	Ens. Norte
Superficie del Ámbito	m²s		730.711
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras			0
Vivienda Integración			35.089
TOTAL			35.089
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			111.378
Zona Verde			59.705
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		109.237
TOTAL			280.320
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		43,16	315.409
Superficie Sector	m²s		415.302

Uso global		Residencial
% de VP		50%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	270.363
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,370
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% del Total
VP < 100	67.770		25,07%
VP >110	27.610		10,21%
VL	148.549		54,94%
TERCIARIO	26.434		9,78%
TOTAL	270.363		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental.

A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,100
	RU EXT VL	1,150
	RU C J VL	1,200
TERCIARIO		0,900

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

BOCM-20130511-4

Art. VII.3.4. SECTOR SR-4 "ENSANCHE ESTE"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-4	Ens. Este
Superficie del Ámbito	m²s		845.216
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras			24.923
Vivienda Integración			29.919
TOTAL			54.842
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			132.536
Zona Verde			93.554
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		125.047
TOTAL			351.137
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		48,03	405.979
Superficie Sector	m²s		439.237

Uso global		Residencial
% de VPP		50%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	312.730
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,3700
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% del Total
VP < 100	78.480		25,10%
VP >110	31.900		10,20%
VL	170.588		54,55%
TERCIARIO	31.762		10,15%
TOTAL	312.730		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental.

A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,100
	RU EXT VL	1,150
	RU CJ VL	1,200
TERCIARIO		0,900

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

Art. VII.3.5. SECTOR SR-5 "ENSANCHE SUR"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-5	Ens. Sur
Superficie del Ámbito	m²s		954.326
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras*			33.024
Vivienda Integración			35.513
TOTAL			68.537
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			80.502
Zona Verde			76.461
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		124.394
TOTAL			281.357
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		36,66	349.894
Superficie Sector	m²s		604.432

Uso global			Residencial
% de VP			50%
Edificabilidad máx. Sector	m²c		353.101
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s		0,3700
Aprov. Unitario Area de Reparto		m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector		m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% respecto al total
VP < 100	88.550		25,08%
VP > 110	36.114		10,23%
VL	203.622		57,67%
TERCIARIO	24.815		7,03%
TOTAL	353.101		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidráulicas conforme con el Informe Ambiental, asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental.
A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión entre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.
*9.142 m2 de Vía Pecuaria existente, resto Ampliación M-513 y reserva ferroviaria.

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,100
	RU EXT VL	1,150
	RU CJ VL	1,200
TERCIARIO		0,900

m²c = m² construido
m²s = m2 de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m2c)

Art. VII.3.6. SECTOR SR-6 "ENSANCHE SURESTE"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-6	Ens. Sureste
Superficie del Ámbito	m²s		327.637

RSM adscrita	m²s	
Infraestructuras		0
Vivienda Integración		14.287
TOTAL		14.287

RG adscrita		m²s	
Infraestructuras			44.197
Zona Verde			23.355
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		36.799
TOTAL			104.351

	m²s	%	
TOTAL RSM + RG adscritas		36,21	118.638
Superficie Sector	m²s		208.999

Uso global		Residencial
% de VP		50%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	121.226
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,370

Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% respecto al total
VP <100	32.110		26,42%
VP >110	12.430		10,23%
VL	67.650		55,66%
TERCIARIO	9.036		7,70%
TOTAL	121.226		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se ajustará al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas y al Informe del órgano ambiental. A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0.360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,100
	RU EXT VL	1,150
	RU CJ VL	1,200
TERCIARIO		0,900

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

Art. VII.3.7. SECTOR SR-7 "LA PELLEJERA"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-7	La Pellejera
Superficie del Ámbito	m²s		1.860.028

RSM adscrita	m²s	
Infraestructuras		0
Vivienda Integración		0
TOTAL		-

RG adscrita	m²s	
Infraestructuras		20.685
Zona Verde		-
Dotaciones	Servicios	-
Dotaciones	Equipamientos	-
TOTAL		20.685

		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		1,11	20.685
Superficie Sector	m²s		1.839.343

Uso global		Residencial
% de VP		0%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	576.609
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,310
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% respecto al total
VP < 100	-		0,00%
VP >110	-		0,00%
VL	502.800		87,20%
TERCIARIO	73.809		12,80%
TOTAL	576.609		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraulicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de primer ocupación y de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.En particular requerirán la autorización correspondiente, las obras previstas en el diseño de los campos de golf de La Pellejera para la construcción de lagos con fines ornamentales y de acumulación de agua, siempre y cuando se planteen en zona de dominio público hidráulico o puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción pueda ocasionar daños a personas o cosas. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo. En particular el aprovechamiento de aguas públicas, para uso en el campo de golf de La Pellejera requiere la oportuna concesión administrativa.

A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC o BA VL = 0,9484 m²c de uso global VL.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,015
	RU EXT VL	1,030
	RU CJ VL	1,050
TERCIARIO		0,850

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

BOCM-20130511-4

Art. VII.3.8. SECTOR SR-8 "LOS ROSALES"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		SR-8	Ens. "Los Rosales"
Superficie del Ambito			959,567
RSM adscrita			
	Infraestructuras		0
	Vivienda Integración		31,050
	TOTAL		**31,050**
RG adscrita			
	Infraestructuras		124,157
	Zona Verde		88,052
	Dotaciones	Servicios	82,525
	Dotaciones	Equipamientos	66,744
	TOTAL		**361,478**
TOTAL RSM + RG adscritas		40,91	**392,528**
Superficie Sector			**567,039**

Uso global		Residencial
% de VP		35%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	335,848
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,3500
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,300

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% respecto al total
VP < 100	47,880		14,26%
VP > 110	19,400		5,78%
VL	236,840		70,42%
TERCIARIO	31,728		9,54%
TOTAL	**335,848**		100,00%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION

El Plan General incorpora la ordenación pormenorizada del sector

El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado

Las redes públicas locales se establecerán como complemento en cuantía y funcionalidad a las redes públicas supramunicipales y generales.

A los efectos de valoración y de cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizado del sector según art. 39.7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el factor de conversión enre el uso global de VL y el uso pormenorizado de MC y BA VL es de 0,9484, esto es, 1 m²c de MC ó BA VL= 0,9484 m²c de uso global VL

Conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 la ordenación pormenorizada incluirá obligatoriamente las medidas correctoras para garantizar la contaminación acústica se refieren en dicho informe y en los estudios del nivel sonoro del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada que se adecúe al Dto. 78/99 y al referido informe.

La edificabilidad de VP<100 m²c se distribuirá en la Ordenación Pormenorizada conforme a los convenios de 18 y 28 de Noviembre de 2005 entre ayuntamiento, Comunidad Madrid y promotores para la ejecución de viviendas protegidas en arrendamiento con opción a compra para jovenes.

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
VP		
	MC-VP < 100	0,360
	BA-VP < 100	0,360
	MC-VP > 110	0,650
	BA-VP > 110	0,650
VL		
	MC-VL	1,000
	BA-VL	1,000
	RU INT VL	1,015
	RU EXT VL	1,030
	RU CJ VL	1,050
TERCIARIO		0,850

m²c = m² construído
m²s = m2 de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m2c)

BOCM-20130511-4

Art. VII.3.9. SECTOR ST-1 "TERCIARIO NORTE"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		ST-1	Terc. Norte
Superficie del Ámbito	m²s		225.753
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras			0
Vivienda Integración			0
TOTAL			-
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			5.594
Zona Verde			18.449
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		27.500
TOTAL			51.543
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		22,83	51.543
Superficie Sector	m²s		174.210

Uso global		Terciario
% de VP		0%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	112.877
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,500
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,450

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% viv.respecto al total
VP < 100	-		0,00%
VP > 110	-		0,00%
VL	-		0,00%
TERCIARIO	112.877		100%
TOTAL	112.877		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial contemplará la compatibilidad de usos terciarios de ocio, comercial y oficinas con actividades industriales y productivas limpias.

El sector ejecutará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de actividad quedab condicionadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. Los vertidos a la red de saneamiento deberán realizarse conforme a lo establecido por Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, garantizarán la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, que deberá ser de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

El sector tiene un exceso de 33.863 m²c VL que se compensan asignando 82.300 m²s de redes públicas externas (Conducción aducción, Depósito, Estación de tratamiendo de residuos, Subestación, viario Cº Rosales) + 11.642 m²c VL mediante compensación económica sustitutoria. Con ello el aprovechamiento del sector se iguala al del área de reparto del urbanizable sectorizado

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
TERCIARIO	Oficinas	1,000
	Comercial	1,100
	Industrial	0,850
	Dotacional	0,900
TERCIARIO		

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

BOCM-20130511-4

Art. VII.3.10. SECTOR ST-2 "TERCIARIO CENTRO"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		ST-2	Terc. Centro
Superficie del Ámbito	m²s		236.752

RSM adscrita	m²s	
Infraestructuras		0
Vivienda Integración		0
TOTAL		-

RG adscrita	m²s	
Infraestructuras		11.420
Zona Verde		14.056
Dotaciones	Servicios	-
Dotaciones	Equipamientos	27.236
TOTAL		52.712

		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		22,26	52.712
Superficie Sector	m²s		184.040

Uso global		Terciario
% de VP		0%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	118.376
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,500
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,450

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	%respecto del total
VP <100	-		
VP > 110	-		
VL	-		
TERCIARIO	118.376		100%
TOTAL	118.376		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial contemplará la compatibilidad de usos terciarios de ocio, comercial y oficinas con actividades industriales y productivas limpias.

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de actividad quedan condiconadas a la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración. Los vertidos a la red de saneamiento deberán realizarse conforme a lo establecido por Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, garantizarán la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, que deberá ser de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

El sector tiene un exceso de 35.513 m²c VL que se compensan asignando 93.613 m³s de redes públicas externas (Colectores + Depuradora) + 10.237 m²c VL mediante compensación económica sustitutoria. Con ello el aprovechamiento del sector se iguala al del área de reparto del urbanizable sectorizado

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
TERCIARIO	Oficinas	1,000
	Comercial	1,100
	Industrial	0,850
	Dotacional	0,900

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

Art. VII. 3.11. SECTOR ST-3 "TERCIARIO SUR"

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

SECTOR		ST-3	Terc. Sur
Superficie del Ámbito	m²s		506.841
RSM adscrita	m²s		
Infraestructuras			0
Vivienda Integración			0
TOTAL			-
RG adscrita	m²s		
Infraestructuras			66.053
Zona Verde			17.380
Dotaciones	Servicios		-
Dotaciones	Equipamientos		47.906
TOTAL			131.339
		%	
TOTAL RSM + RG adscritas		25,91	131.339
Superficie Sector	m²s		375.502

Uso global		Terciario
% de VP		0%
Edificabilidad máx. Sector	m²c	253.421
Coef. Edif. Máx. Sector	m²c/m²s	0,500
Aprov. Unitario Area de Reparto	m²c/m²s VL	0,300
Aprov. Unitario del Sector	m²c/m²s VL	0,450

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Tipo	Edificabilidad	m²c	% viv.respecto al total
VP < 100	-		0,00%
VP > 110	-		0,00%
VL	-		0,00%
TERCIARIO	253.421		100%
TOTAL	253.421		100%

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial contemplará la compatibiliad de usos terciarios de ocio, comercial y oficinas con actividades industriales y productivas limpias.

El sector ejecuctará a su costa la totalidad de las obras de urbanización incluidas en su ámbito así como, contribuirá proporcionalmente a su coeficiente de edificabilidad homogeneizado, en el coste de ejecución que el Plan Especial de Infraestructuras y, en concreto al de Infraestructuras Hidraúlicas conforme con el Informe Ambiental,asigne a la totalidad del suelo urbanizable sectorizado. Las licencias de actividad quedan condicionadas a la implantación de los servicos de bastecimiento de agua, saneamiento y depuración.Los vertidos a la red de saneamiento deberán realizarse conforme a lo establecido por Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, garantizarán la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, que deberá ser de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

El sector tiene un exceso de 76.026 m²c VL que se compensan asignando 252.454 m²s de redes públicas externas (Reserva Variante M - 600 norte y oeste) + 7.863 m²c VL mediante compensación económica sustitutoria. Con ello el aprovechamiento del sector se iguala al del área de reparto del urbanizable sectorizado

Factores de ponderación de los usos pormenorizados

Uso pormenorizado y Régimen		Factor
TERCIARIO	Oficinas	1,000
	Comercial	1,100
	Industrial	0,850
	Dotacional	0,900

m²c = m² construído
m²s = m² de suelo
VL = Residencial Libre
VP = Vivienda Protegida (al menos el 75% será <100 m²c)

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO. 4.- RECOMENDACIONES DE ORDENANZAS PROPUESTAS PARA LA ADECUADA COORDINACIÓN EN LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE EL PLAN GENERAL INCORPORA Y LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL RESTO DE SECTORES.

PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....249
Art. 1.2. Contenido Documental....249
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....250
Art. 1.4. Vigencia....250
Art. 1.5. Efectos....250
Art. 1.6. Revisión y modificación....251
Art. 1.7. Normas de interpretación....252

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....253
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....254
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....254

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....255
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....255
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....255

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....256
Art. 4.2. Tipos de usos....256
Art. 4.3. Coeficientes de ponderación....257

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....258
Art. 5.2. Cumplimiento Informe Ambiental de 2 de Noviembre de 2005....258

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....259
Art. 6.2. Cumplimiento informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con los corredores ecológicos....259

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....260

Art. 7.2. Aspectos a considerar en el desarrollo del Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la calidad hídrica 260
Art. 7.3. Aspectos a considerar en el desarrollo del Plan General y las Ordenaciones Pormenorizadas que incorpora conforme al informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la calidad acústica 263

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC 265
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA 271
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT 277
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 283
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ 289
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº 295
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 300
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 300
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 300
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 300

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-.....", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BOCM-20130511-4

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-..... y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

BOCM-20130511-4

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y

BOCM-20130511-4

determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O - 1 y O - 2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U - INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U - EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U - CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras	**RG - I**
- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

BOCM-20130511-4

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-..... del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,100
U-EXT	1,150
U-CJ	1,200
Tº	0,900

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 5.2. CUMPLIMIENTO INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005

En los sectores 1 y 4 para mantener los objetivos de los corredores ecológicos la edificación del equipamiento en contacto con las zonas verdes se localizará lo más lejos posible del cauce de los arroyos.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 6.2. CUMPLIMIENTO INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LOS CORREDORES ECOLÓGICOS.

A fin de cumplir los objetivos ambientales previstos para los corredores ecológicos, los Proyectos de Urbanización del Sector 1 en la zona de contacto con la zona de equipamiento y del Sector 4 en los viarios que atraviesen el corredor deberán:

e) Localizar las edificaciones lo más lejos posible del cauce
f) Utilizar asfaltos drenantes en los viarios que afecten al corredor manteniendo en cualquier caso la continuidad del cauce.
g) Mantener zonas no impermeabilizadas en las áreas afectadas por el corredor, independientemente de su calificación.
h) Recoger el necesario informe de la Confederación Hidrográfica e la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA CONFORME AL INFORMA AMBIENTAL MDE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRICA.

El desarrollo y ejecución del Plan General y las ordenaciones pormenorizadas que incorpora deberá satisfacer además de lo anterior lo expuesto a estos efectos en el informe ambiental de 2 de noviembre de 2005 y en concreto:

Como condición inicial se establece que antes de tres meses de la Aprobación Definitiva del Plan General el Ayuntamiento iniciará la elaboración del PEI y, en cualquier caso, previo a la estimación de cualquier iniciativa de compensación que se presente para la ejecución del Plan, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

BOCM-20130511-4

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo

BOCM-20130511-4

según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

BOCM-20130511-4

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. ASPECTOS A CONSIDERAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y LAS ORDENACIONES PORMENORIZADAS QUE INCORPORA CONFORME AL INFORMA AMBIENTAL MDE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ACÚSTICA.

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la

BOCM-20130511-4

contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá atenderse a lo siguiente:

- El Ayuntamiento garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico para cada uno de los sectores, tanto en la aprobación de los instrumentos de ejecución de cada sector como en su ejecución material y conservación.

- En el sector nº 4, el Ayuntamiento velará por que en los proyectos de ejecución material se respete que la primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-5 respeten un retranqueo de al menos 4 metros en su esquina noreste, respecto al tramo 38 del segundo anillo, hasta la isofona de 40-45 dB(A) en período noche.

- En el sector nº 5 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 41, 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas VPP, M.30, M.31 y M.1 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II. En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado Decreto.

- En el sector nº 6, la implantación de caballones de tierra de 3 metros de altura frente a los tramos 114 116 propuestos como medida correctora para las parcelas M.9, M10, M.11, M.12 y M.13, estará sujeta a autorización por parte del órgano competente. En caso de no obtenerse dicha autorización, deberán plantearse medias acústicamente equivalentes que garanticen igualmente el cumplimiento del decreto 78/1999 en dichas parcelas.

- En el sector nº 6 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, por el tramo 117 del viario interior durante el período noche y por el tramo 126 también del viario interior tanto durante el período día como durante el período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas M.1, M.2, M.5, M.4, M.9, Vpp y DOT.2 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II (en el caso de la manzana DOT.2 en función de su uso final). En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado decreto.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las manzanas ..... serán en régimen de Vivienda Protegida<70 m²c en arrendamiento con opción de compra para jóvenes; las manzanas … serán en régimen de vivienda protegida de precio básico VP > 70 m²c y VP < 100 m². y las manzanas ..... serán en régimen de vivienda protegida de precio limitado VP >110m^2.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

BOCM-20130511-4

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

BOCM-20130511-4

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las manzanas ..... serán en régimen de Vivienda Protegida<70 m²c en arrendamiento con opción de compra para jóvenes; las manzanas … serán en régimen de vivienda protegida de precio básico VP > 70 m²c y VP < 100 m². y las manzanas ..... serán en régimen de vivienda protegida de precio limitado VP >110m^2.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.

Laterales: **3 metros, mínimo.**

Fondo: **3 metros, mínimo.**

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

BOCM-20130511-4

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a ..... lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la

BOCM-20130511-4

edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante.

BOCM-20130511-4

Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada

BOCM-20130511-4

y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y

BOCM-20130511-4

compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

BOCM-20130511-4

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

BOCM-20130511-4

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

   Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

   Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

   Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

TÍTULO OCTAVO.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

ART. VIII.1.1. ÁMBITO Y ÁREAS DIFERENCIADAS

1. Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado los terrenos que el Plan General clasifica como urbanizables por no proceder de conformidad con lo establecido en el Informe Ambiental su clasificación como urbanos y no urbanizables de protección y en los que el Plan General, acorde con su estrategia y con lo dispuesto en el artículo 15.2.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no prevé expresamente su transformación. Se corresponden con los grafiados como tal en el Plano de Ordenación O-1 de Clasificación y Categorización del Suelo.

2. El Plan General en razón de su estrategia territorial establece cuatro **Áreas Diferenciadas** como zonas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada que tienen por finalidad asegurar la adecuada inserción de un nuevo sector en la estructura de la ordenación urbanística municipal según dispone el artículo 42.4.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estas áreas se reflejan en el plano 0-1 a escala 1:10.000 y son:

a) **Área Diferenciada Oeste.** Situada al oeste de la carretera M-600 entre ésta, la propuesta de Redes Públicas Supramunicipales (variante oeste de la M-600 e instalaciones de infraestructuras), la carretera M-501 al sur y el término municipal por el norte. Área en la que se ubican el mayor número de edificaciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable predominante residenciales a lo largo del borde de la carretera M-600. Área en la que el Plan General no prevé su transformación urbana a uso residencial salvo, en su caso, en las instalaciones y usos existentes y, en consecuencia, la sectorización se orienta por el Plan General preferentemente a usos de infraestructuras, equipamientos y servicios.

b) **Área Diferenciada Noreste**. Situado entre los sectores Ensanche Norte por el sur, El Olivar al oeste, Los Rosales al norte y el viario de Red General de enlace de Los Rosales con la M-600 por el este. Terrenos que, en los que no previéndose expresamente por el Plan General su transformación urbana, la estrategia del Plan General considera su sectorización compatible con estructuras de ordenación análogas o de transición con las establecidas por el Plan General en los sectores del suelo urbanizable sectorizado que lo limita.

c) **Área Diferenciada Este**. Delimitado al este por el Sector Ensanche Este, al oeste por el viario de Red General de enlace de Los Rosales con la M-600 y al este por el término municipal de Villanueva de la Cañada y al sur por la Red Pública Supramunicipal de Viario (ampliación de la M-513 y ferrocarril). Área que por su posición y características en la estrategia del Plan General se

BOCM-20130511-4

considera óptima para la ubicación de usos predominantemente deportivos - recreativos - turístico - empresarial temático - residencial - medioambientales para instalaciones públicas y/o privadas extensivas de carácter temático que refuercen el papel de Brunete en este aspecto y en los que el uso residencial se propone compatible.

d) **Área Diferenciada Sur**. Situada entre la Red Pública Supramunicipal de Viario (ampliación de la M-513 y ferrocarril) al norte, el Sector SR-6 "Ensanche Sureste" al sur, el sector SR-5 "Ensanche Sur" al oeste y el suelo no urbanizable de protección y afección del Parque Regional al este. Terrenos que, en los que no previéndose expresamente por el Plan General su transformación urbana, la estrategia del plan General se considera compatible con la estructura de ordenación urbanística municipal en los términos, usos e intensidades acordes o análogas o de transición con las establecidas por el Plan General en los sectores del suelo urbanizable sectorizado que lo limita.

ART. VIII.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Es el establecido en el capítulo 2 del Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas para esta clase y categoría de suelo.

2. En tanto no se transformen los terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del oportuno y necesario Plan de Sectorización, su régimen será el establecido en los artículos 22 a 27 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicados a las concretas determinaciones que el Plan General, en el Título siguiente, establece en el suelo no urbanizable de protección en la categoría VII, Paisajístico, Hidráulico y Natural, y en los artículos siguientes en relación con las actuaciones en dicha clase de suelo para cada Área Diferenciada. Régimen que para su sectorización estará a lo dispuesto en el artículo anterior y en el capitulo siguiente del presente Titulo. Participará en el porcentaje que le asigne el Plan Especial de Infraestructuras Generales que se elaborará en el pago de las obras contempladas en dicho Plan Especial, en el que estarán incluidas las de carácter hidráulico de acuerdo con el Informe de Medioambiente.

ART. VIII.1.3. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO QUE NO REQUIEREN CAMBIOS EN LA CATEGORÍA DEL SUELO

Conforme dispone el artículo 25 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado y, en los términos y condiciones establecidos en la misma, podrán realizarse las siguientes actuaciones:

a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en ellos.

b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial con los requisitos y procedimiento establecido en los

BOCM-20130511-4

artículos 147 y 148 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para las calificaciones urbanísticas y 149 y 150 de dicha Ley para las actuaciones que requieran proyectos de actuación especial. En ambos casos, además lo habrán de ser según lo establecido en los artículos siguientes.

ART. VIII.1.4. ACTUACIONES QUE REQUIEREN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.4.b) y 26 de la Ley 9/ 2001 de la Comunidad de Madrid y para cada **Área Diferenciada** establecida por el Plan General podrán legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, y, en desarrollo de lo dispuesto en el Artículo VIII.1.1. precedente, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias que le sean propias en los términos y condiciones establecidos en el Título siguiente para las permitidas según los siguientes apartados. Las no establecidas en dichos apartados para cada Área Diferenciada se entienden prohibidas y, salvo casos excepcionales, no autorizables.

2. En el **Área Diferenciada Oeste** serán legitimables las construcciones, edificaciones
e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en los apartados a), b), c), d) sólo las necesarias para regularizar las existentes, e), f), g) y h) del artículo 26.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. En el **Área Diferenciada Noreste** serán legitimables las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en los apartados a), c), d), e), del artículo 26.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. En el **Área Diferenciada Este** serán legitimables las construcciones,
edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en los apartados a), c), d), e), f), g) y h) del artículo 26.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. En el **Área Diferenciada Sur** serán legitimables las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en los apartados a), b), c), d) sólo las necesarias para regularizar las existentes, e), f), g) y h) del artículo 26.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. VIII.1.5. ACTUACIONES QUE REQUIEREN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.4.b) y 26 de la Ley 9/ 2001 de la Comunidad de Madrid y, cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial no lo prohíba, podrán legitimarse para cada **Área Diferenciada** del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecida por el Plan General mediante la previa calificación urbanística,
y, en desarrollo de lo dispuesto en el Artículo VIII.1.1. precedente, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias que le sean propias en los términos y condiciones establecidos en el Título siguiente para las permitidas según los siguientes apartados. Las no

BOCM-20130511-4

establecidas en dichos apartados paraca Área Diferenciada se entienden prohibidas y, salvo casos excepcionales, no autorizables.

2. En el **Área Diferenciada Oeste** serán legitimables las construcciones, edificaciones
e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en el apartado a) subapartados 1º, 2º y 4º y , apartado b) del artículo 27.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. En el **Área Diferenciada Noreste** serán legitimables las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en el apartado a) y , apartado c) del artículo 27.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. En el **Área Diferenciada Este** serán legitimables las construcciones, edificaciones
e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en el apartado a) subapartados 1º, y 2º y , apartado c) del artículo 27.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. En el **Área Diferenciada Sur** serán legitimables las construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades complementarias dispuestas en el apartado a) subapartados 1º, 2º y 4º y , apartado b) del artículo 27.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. VIII.1.6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo y ejecución es el establecido para esta clase y categoría de suelo en el Capítulo 3 del Título Primero de las presentes Normas Urbanísticas, conforme a la estrategia establecida por el Plan General en el art. VIII.1.1 y en el capitulo siguiente que establece los criterios para su sectorización.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS PARA LAS SECTORIZACIÓN

ART. VII.2.1. DISPOSICIÓN GENERAL

De conformidad con lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 42.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Plan General establece en los artículos siguientes los criterios para la delimitación de sectores y para la disposición de los elementos de las Redes Supramunicipales y Generales de Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que deben considerarse en los oportunos y necesarios Planes de Sectorización en cada Área Diferenciada.

ART. VIII.2.2. ÁREA DIFERENCIADA OESTE

1. La delimitación de los sectores objeto de Plan de Sectorización habrán de disponer de una superficie mínima de 25 has apoyada en dos de sus lados en las Redes Supramunicipales de Infraestructuras RSM-I (variante oeste y carretera M-600) con un frente mínimo, al menos a una de ellas, de 200 metros. El Plan de Sectorización justificará y resolverá en su ámbito las infraestructuras y servicios urbanísticos y, en su caso, la conexión o ampliación de las redes generales existentes. Justificación que habrá de ser expresa en cuanto a que la propuesta del Plan de Sectorización no distorsiona la funcionalidad de las redes existentes en relación con la prestación de los servicios para los que se concibieron. Lo anterior es particularmente necesario en lo relativo a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales debiendo preverse el sistema de saneamiento separativo y un sistema de depuración compatible con el propuesto en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General al no pertenecer a la cuenca vertiente del río Guadarrama.

2. El Plan de Sectorización contemplará expresamente lo dispuesto en el artículo 45.4.d) en relación con la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y, mejorar consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización. Participación que deberá satisfacer como mínimo lo establecido en el Plan Especial de Ejecución de las Infraestructuras del Plan General predominante.

ART. VIII.2.3. ÁREA DIFERENCIADA NORESTE

1. La delimitación de los sectores objeto de Plan de Sectorización habrán de disponer de una superficie mínima de 25 has apoyada en, al menos, dos de sus lados en las Redes Generales que lo delimita con un frente mínimo, al menos a una de ellas, de 200 metros. El Plan de Sectorización justificará y resolverá en su ámbito las infraestructuras y servicios urbanísticos y, en su caso, la conexión o ampliación de las redes generales existentes. Justificación que habrá de ser expresa en cuanto a que la propuesta del Plan de Sectorización no distorsiona la funcionalidad de las redes existentes en relación con la prestación de los servicios para los que se concibieron. Lo anterior es particularmente necesario en lo relativo a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales debiendo preverse el sistema de saneamiento separativo. Necesariamente

BOCM-20130511-4

el Plan de Sectorización concretará el trazado y ejecución del viario que el Plan General orienta como enlace con la M-513.

2. A efectos de ordenación el suelo no urbanizable de protección de Corredores ecológicos podrá integrarse en el Plan de Sectorización destinándose a la Red Supramunicipal o General de Zonas Verdes y Espacios Libres, no pudiéndose ocupar por ningún uso urbano, salvo excepcionalmente por cruces de viarios necesarios para resolver la integración de los desarrollos urbanos que se establezcan a ambos lados de dicho Corredor. Así mismo las condiciones de ordenación y urbanización garantizarán su funcionalidad ecológica tanto en usos como en diseño, reforestación y vegetación en relación con la continuidad del mismo a través del suelo no urbanizable. En el caso de que en el momento de la iniciativa de sectorización se encontrara aprobado o en trámite el Plan Especial previsto para el desarrollo y ordenación del referido Corredor, el Plan de Sectorización justificará expresamente su adecuación o mejora respecto a lo establecido en dicho Plan Especial.

3. El Plan de Sectorización contemplará expresamente lo dispuesto en el artículo 45.4.d) en relación con la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y, mejorar consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización. Participación que deberá satisfacer como mínimo lo establecido en el Plan Especial de Ejecución de las Infraestructuras del Plan General predominante.

ART. VIII.2.4. ÁREA DIFERENCIADA ESTE

1. La delimitación de los sectores objeto de Plan de Sectorización habrán de disponer de una superficie mínima de 50 has apoyada en, al menos, dos de sus lados en las Redes Supramunicipales de Infraestructuras RSM–I (carretera M–513 y ferrocarril) con un frente mínimo, al menos a una de ellas, de 200 metros.

2. El Plan de Sectorización justificará y resolverá en su ámbito las infraestructuras y servicios urbanísticos y, en su caso, la conexión o ampliación de las redes generales existentes. Justificación que habrá de ser expresa en cuanto a que la propuesta del Plan de Sectorización no distorsiona la funcionalidad de las redes existentes en relación con la prestación de los servicios para los que se concibieron. Lo anterior es particularmente necesario en lo relativo a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales debiendo preverse el sistema de saneamiento separativo. Necesariamente el plan de sectorización concretará el trazado y ejecución del viario que el Plan General orienta como enlace con la M-513. La sectorización, además de lo anterior, establecerá para espacios libres y zonas verdes como localización preferente la señalada en el Plan General.

3. El Plan de Sectorización contemplará expresamente lo dispuesto en el artículo 45.4.d) en relación con la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y, mejorar consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización. Participación que deberá satisfacer como mínimo lo establecido en el Plan Especial de Ejecución de las Infraestructuras del Plan General predominante.

BOCM-20130511-4

ART. VIII.2.5. ÁREA DIFERENCIADA SUR

1. La delimitación de los sectores objeto de Plan de Sectorización habrán de disponer de una superficie mínima de 25 has apoyada en dos de sus lados en las Redes Supramunicipales de Infraestructuras RSM-I (carretera M-513 y ferrocarril) con un frente mínimo, al menos a una de ellas, de 200 metros.

2. El Plan de Sectorización justificará y resolverá en su ámbito las infraestructuras y servicios urbanísticos y, en su caso, la conexión o ampliación de las redes generales existentes. Justificación que habrá de ser expresa en cuanto a que la propuesta del Plan de Sectorización no distorsiona la funcionalidad de las redes existentes en relación con la prestación de los servicios para los que se concibieron. Lo anterior es particularmente necesario en lo relativo a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales debiendo preverse el sistema de saneamiento separativo. Necesariamente contemplará el enlace con la M-513 en continuidad del viario que delimita los sectores Ensanche Sureste y La Pellejera y previsto a este objeto en las áreas anteriores.

3. El Plan de Sectorización contemplará expresamente lo dispuesto en el artículo 45.4.d) en relación con la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y, mejorar consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización. Participación que deberá satisfacer como mínimo lo establecido en el Plan Especial de Ejecución de las Infraestructuras del Plan General predominante.

ART. VIII.2.6. OTRAS CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

1. Los Planes de Sectorización pueden formularse para la totalidad o parte de cada área o del conjunto de ellas.

2. Los Planes de Sectorización participarán en la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras del Plan General en los términos expuestos en sus Bases y que aquel concretará.

3. En su caso, los aprovechamientos correspondientes a redes públicas del referido Plan Especial pueden ser por convenio con los propietarios reconocidos en el suelo urbanizable no sectorizado siempre que en el PEI o en su ejecución se acuerde lo referido.

4. En las áreas diferenciadas Norte y Este del Suelo Urbanizable No Sectorizado y en el enlace con la Vaguada tributaria del arroyo de la Barranca y del Alamillo en que vierten los sectores SR-3 y SR-4 del suelo urbanizable sectorizado (como consecuencia de la topografía de la zona) para evitar la ejecución de bombeos, el Plan o Planes de Sectorización que las desarrollen deberán preservar la vaguada existente tributaria de la Barranca y del Alamillo, o en su caso, establecer la conexión del punto de vertido de la futura red de saneamiento de aguas pluviales al colector planteado en el Plan Especial de Infraestructuras del presente Plan General.

BOCM-20130511-4

TÍTULO NOVENO.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. IX.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Brunete clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos que satisfacen lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid motivados por legislación sectorial o por criterios regionales expresados en el Informe Ambiental.

2. El Suelo No urbanizable de Protección se delimita y categoriza en los Planos de Ordenación O – 1. Clasificación y Categorización del Suelo y con la concreción que se detalla en el plano O – 1 – 1 Suelo No Urbanizable de Protección. Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Espacios Libres Protegidos e Infraestructuras, en cumplimiento de lo requerido en los Informes preceptivos.

ART. IX.1.2. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en razón de las determinaciones pormenorizadas que la ordenación urbanística debe establecer en esta clase de suelo para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección, el Plan General establece las categorías que se establecen en los apartados siguientes en función de las legislaciones sectoriales que les son de aplicación y, en razón de los diferentes usos e intervenciones admisibles acordes con el motivo de su protección acorde con el Informe Ambiental. Su delimitación se realiza en los Planos de Ordenación O-1 y O-1-1.

2. El Plan General establece en el Suelo No Urbanizable de Protección las siguientes categorías:

I. **Parque Regional** del curso medio del río Guadarrama y su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en el que el Plan General establece dos zonas:

I.1. Parque Regional correspondiente a los terrenos incluidos en la delimitación del Parque y objeto del Plan de Ordenación de los Recursos naturales según la Ley 26/99 de la Comunidad de Madrid.

I.2. Afección del Parque Regional en el territorio de 50 metros que bordea el Parque Regional establecido conforme dispone el Informe Ambiental y al que le es de aplicación lo dispuesto en la Ley 26/99 y en el

BOCM-20130511-4

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para la zona de Mejora y Protección al ser continuidad de la misma en el ámbito del Parque. Afección que se deriva del Acuerdo del Pleno de la Junta Rectora del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno de 21 de enero de 2003.

II. **Directivas Comunitarias** 79/409/CEE relativa a la conservación de aves silvestres, 92/43/CEE relativa a la conservación de hábitats naturales y flores silvestres en la que el Plan distingue dos zonas:

II.1. Zona Z.E.P.A de los encinares de los ríos Alberche y Cofio.

II.2. Zona L.I.C. de la cuenca de los ríos Alberche y Cofio.

III. **Montes Preservados** correspondientes a los terrenos delimitados como masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas en la Ley 16/95 de la Comunidad de Madrid.

IV. **Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos** correspondientes a los terrenos de dominio público del sistema de vías pecuarias establecidos en la Ley 8/98 de la Comunidad de Madrid y en la estatal 3/95 y que son acordes con el preceptivo Informe.

V. Infraestructuras correspondientes a los terrenos afectos a normativa propia en materias de infraestructuras de comunicación (carreteras y ferrocarriles), hidráulicas y energéticas que discurren por el término municipal. El Pan General distingue tres tipos:

V.1. **Carreteras y Ferrocarriles.**

Corresponden a las carreteras M-501, M-600 y M-513 y a los terrenos previstos para sus ampliaciones o variante a la reserva para ferrocarril en paralelo a la M-513 y que se grafían en los Planos O-1 y O-1-1. En materia de carreteras le es aplicable el régimen que establece la Ley 3/91 de la Comunidad de Madrid, así como a su Reglamento aprobado por el Dto. 29/93. En materia de ferrocarriles le es de aplicación la Ley de Transportes Terrestres y las normas de los organismos autonómicos competentes.

V.2. **Hidráulicas**

Corresponde a los terrenos por los que discurren las tuberías y las instalaciones necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas. Se establece una banda de protección de 6 metros en la que no se permite ninguna obra, uso o instalación distinta a las necesarias para la funcionalidad de la instalación seguida a ambos lados de ella, de una banda de 10 metros en la que cualquier uso e instalación

BOCM-20130511-4

requiere la autorización previa del órgano competente de la prestación del servicio.

BOCM-20130511-4

V. 3. **Energía Eléctrica y Gas**

Corresponde a los terrenos afectados por líneas eléctricas a los que les de aplicación lo establecido en el Decreto 40/98 por el que se establecen las normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna. Conforme dispone el Informe Ambiental en una banda de 50 metros a cada lado del eje de la línea se prohíbe la ejecución de cualquier edificación residencial o incompatible con la línea eléctrica.

V. 4. **Cauces y Riberas y Zona Inundable** correspondiente a todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas, y terrenos inundables, aunque no estuviesen grafiados en el Plano O-1 de Clasificación del Suelo y Regulación del Suelo No Urbanizable, abarcando la franja que se deriva de la inundación previsible en un período de retorno de 500 años conforme a lo dispuesto en la Ley de Aguas y que se analiza en el Estudio Sectorial de Delimitación del Dominio Público Hidráulico.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones de la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan y, en particular, según establece el Informe Ambiental definitivo en lo relativo a las zonas de protección y policía que literalmente establece:

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente, los terrenos que limitan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

VII. **Valores ecológicos y naturales** establecidos en el Informe Ambiental y en la que el Plan General de conformidad con el mismo establece tres tipos y zonas:

VII.1. **Corredores Ecológicos** con el objeto de favorecer la conexión de todos los ámbitos de interés medioambiental para fomentar así tanto su

BOCM-20130511-4

comunicación como la diversidad y el movimiento de las especies animales, conectando el Parque Regional del río Guadarrama y su entorno con la cuenca del río Alberche.

Estos Corredores se traducen en pasillos que conectan las cabeceras de los arroyos y discurren por sus cauces con una anchura mínima de 200 metros (100 metros a cada lado del cauce) en dirección aproximada este-oeste.

VII.2. **Manchas de vegetación** correspondientes a la existencia de manchas de vegetación interesantes (pequeños olivares, encinas,…) que el Informe Ambiental considera que deben ser objeto de protección atendiendo a la escasez de masas arboladas en el término municipal.

VII.3 **Paisajística, hidrológica y natural** de necesaria clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección conforme al Informe Ambiental en base a la sostenibilidad territorial.

ART. IX.1.3. NORMATIVA CONCURRENTE

Las categorías establecidas en el artículo anterior lo son sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

ART. IX.1.4. SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

ART. IX.1.5. CAPTACIÓN Y SELLADO DE POZOS

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro de agua, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica, no se considerará como condición de disponibilidad de servicio urbanístico. Queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables, salvo los establecidos en el Plan Especial del Canal de Isabel II con las reservas en los suelos de equipamientos sociales de los sectores "El Olivar" y "Ensanche Este".

2. Será conveniente proceder al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. A tal efecto, en desarrollo del Plan General se realizará en el primer año de la entrada en vigor del Plan General, un Plan Especial que contemple el inventario de pozos activos y abandonados con notificación, en informe, a la Confederación.

3. Las captaciones de agua subterránea, en su caso, se situarán lo suficientemente alejadas del río Guadarrama debiendo constar autorización expresa de la

BOCM-20130511-4

Confederación en este sentido, a efectos de que el cono de depresión no genere un gradiente capaz de absorber aguas procedentes de ellas.

4. En desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos de cultivo se evitará el uso de productos fitosanitarios que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente y siempre homologados por los organismos competentes.
5. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos con base a los siguientes criterios que tendrán el carácter de mínimos:

e) El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 metros.

f) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero.

g) El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 m^2 por unidad.

h) Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

ART. IX.1.6. VERTIDOS EN ACTUACIONES AISLADAS

1. En los supuestos de actuaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable de Protección no se permiten, salvo justificación y autorización expresa, fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que se permitan estos sistemas de depuración individual, se aportarán los certificados de homologación que se establezcan por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

2. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la Ley 10/93 de la Comunidad de Madrid.

3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la Ley 10/98 de la Comunidad de Madrid y en los Decretos autonómicos 83/99 y 61/94 así como lo establecido en el plan de Gestión Integrada de Residuos Sólidos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, y, en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

4. Respecto al saneamiento y depuración de los vertidos procedentes, en su caso, procedentes de asentamientos e instalaciones en suelo no urbanizable como de otras edificaciones permanentes o no permanentes, por estar alejadas del casco urbano y no poderse conectar con la red de saneamiento municipal, deberá solicitar autorización del vertido del Organismo de Cuenca.

BOCM-20130511-4

ART. IX.1.7. REFORESTACIONES EXIGIBLES

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

3. Específicamente en una banda de 100 metros de los límites norte y este del sector de suelo urbanizable sectorizado SR-7 "La Pellejera" hacia el suelo clasificado como de Afección del Parque Regional y Parque Regional se llevará a cabo con coste de la propiedad la reforestación del territorio conforme al Informe de la Consejería de medio Ambiente.

ART. IX.1.8. TRATAMIENTOS DE CAMINOS

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

ART. IX.1.9. TRATAMIENTO DE MÁRGENES DE CARRETERAS

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas compatibles con la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

ART. IX.1.10. INFORME AMBIENTAL Y EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Todo uso o actuación en Suelo No Urbanizable de Protección deberá cumplir lo dispuesto en el Informe Ambiental del Plan General, la normativa establecida en el TÍTULO QUINTO de las presentes Normas urbanísticas y, cumplirá y deberá someterse a lo dispuesto en la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ART. IX.1.11. PARCELAS RÚSTICAS

1. Le será de aplicación el régimen establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Decreto 65/89, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

2. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

4. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por este Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 3 m.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red saneamiento con recogida única.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para usuarios de las parcelas.

- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan General establecen para el suelo de que se trate.

- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

6. Previamente a la obtención de licencia se requiere el informe o calificación urbanística del órgano competente de la Comunidad de Madrid según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ART. IX.1.12. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

BOCM-20130511-4

1. Es el establecido en la Ley 9 /2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones establecidas por el presente Plan General para cada una de sus categorías en relación con las actuaciones excepcionales que para cada una de ellas y, previa calificación urbanística que siga el procedimiento establecido en su artículo 147 Y 148 y, que determina el Plan General en desarrollo de lo dispuesto en su artículo 29.

2. En el caso particular del suelo no urbanizable de protección de cesión a la Comunidad de Madrid en compensación de las reservas de redes de infraestructuras no adscritas al suelo urbanizable sectorizado, el régimen de usos y actividades e instalaciones será el establecido en la Ley del Parque Regional, (ámbito conocido como La Notaria y delimitado en los Planos O – 7 del Plan General).

ART. IX.1.13. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Capítulo 3 del Título Primero de las presentes Normas urbanísticas será posible el desarrollo a través de Planes Especiales previendo el presente Plan General que en el primer año desde la entrada en vigor del mismo, con el objetivo general de mejorar el medio rural y satisfacer eficazmente los motivos de su protección se formulen al menos los siguientes:

a) Plan Especial de Corredores Ecológicos.

b) Plan Especial para la Captación y Sellado de pozos.

ART. IX.1.14. OBLIGACIÓN DE GEOREFERENCIACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y ARBÓRESOS CATALOGADOS DE INTERÉS

1. Serán de obligatoria georeferenciación en suelo no urbanizable de protección en cualquiera de sus categorías los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés siendo condición imprescindible para su aprobación definitiva.

ART. IX.1.15. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y DE LA FAUNA

1. Serán de obligado cumplimiento el tratamiento y limitaciones sobre el uso de la flora y de la fauna en las actividades que sobre el suelo no urbanizable de protección en cualquiera de las actividades que se desarrollen en el suelo no urbanizable de protección y, en concreto en la actividades de caza y deportivas.

ART. IX.1.16. GESTIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

1. Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664798, de 24 de junio) siguiendo las directrices que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviaderos y

BOCM-20130511-4

tratamientos y pretratamientos que proponga este Organismo para su vertido a cauces públicos.

2. También se deberá atender a lo establecido como objetivo del Plan General en cuanto a la protección, conservación y restauración del dominio público hidráulico y la ordenación del uso recreativo y cultural del mismo.

ART. IX.1.17. REUTILIZACIÓN DE AGUAS DEPURADAS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización del vertido.

ART. IX.1.18. CALIDAD DE LAS AGUAS DEPURADAS

Respecto a la calidad de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes y, en su caso del uso deportivo extensivo, y utilización de aguas depuradas para estanques y otros usos públicos, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Ley de Aguas y de las Normas del PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO y como mínimo las establecidas en el TITULO CUARTO de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. IX.1.19. AFECCIONES E IMPACTOS SOBRE LAS CANTIDAD Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

1. Se deberán conservas las áreas de recarga natural del acuífero, los cauces y líneas de drenaje natural, y las cabeceras de los arroyos y cauces que se encuentran en el término municipal y todos los cursos fluviales de la red hidrográfica.

2. Dada la vulnerabilidad del acuífero, se deberá prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias extensivas.

3. Se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el PGOU debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y la edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de proyectos de urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como formes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros" utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno.

ART. IX.1.20. CONEXIÓN CON LA RED DE SANEAMIENTO

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que

BOCM-20130511-4

forman la Administración Institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO II. ACTUACIONES EXCEPCIONALES QUE PREVIA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SERÍAN AUTORIZABLES EN CADA CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

ART. IX.2.1. DEFINICIÓN

1. En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en los artículos 147 y 148 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas de las previstas en su artículo 29, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y estén expresamente permitidas por el planeamiento territorial y el presente Plan General según los artículos siguientes.

2. Además, en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación siendo su régimen el establecido en los artículos 25 y 161 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. IX.2.2. ACTUACIONES EN LA CATEGORÍA DE PARQUES REGIONALES

1. Las permitidas específicamente en la Ley 26/99 y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para las dos zonas de ambos que afectan al territorio de Brunete y que son las de máxima protección hacia el río y de protección y mejora en sus bordes. Al tipo de Afección del Parque Regional le corresponde el régimen de actuaciones previsto por la Ley y el Plan de Ordenación de los Recursos naturales para la zona de protección y mejora. El desarrollo de nuevas infraestructuras dentro del Parque se ajustará a las limitaciones establecidas en el art. 4.54 del Plan de Ordenación sin perjuicio del resultado de la aplicación de los procedimientos ambientales que corresponda.

ART. IX.2.3. ACTUACIONES EN LAS ZONAS ZEPA Y LIC

1. Las permitidas específicamente por las Directivas Comunitarias y Decretos que las desarrollan y que motivan su protección.

ART. IX. 2.4. ACTUACIONES EN MONTES PRESERVADOS

1. Dichos terrenos se regularán por las disposiciones de la Ley 16/95 de la Comunidad de Madrid, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican en estas Normas.

2. El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

3. Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los

BOCM-20130511-4

aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no implicasen construcciones o edificaciones permanentes.

4. En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos establecidos en su artículo 29:

a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (torres de vigilancia contraincendios, equipos de extinción, casetas de retenes, etc.), así como instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas (vallados, comederos, abrevaderos, porches para resguardo de ganado, etc.).

b) Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras básicas o servicios público.

c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar.

5. Condiciones particulares

a) El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 2/2002, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

b) En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no solo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

c) Las medidas de revegetación compensatoria se atendrán a lo especificado en la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid

d) Las construcciones o instalaciones se vincularán a la parcela mínima establecida por la legislación sectorial u órgano competente y no podrán afectar a las masas arboladas. No obstante, siempre que fuese posible se procurará disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios próximos de menor valor ambiental.

BOCM-20130511-4

e) Se prohíbe el uso de vivienda y la realización de actividades extractivas.

f) Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán no obstante trazados alternativos que, discurriendo por el borde de la zona o utilizando cortafuegos existentes, pudiesen cumplir las mismas finalidades.

g) Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

h) Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza (art. 76).

ART. IX.2.5 ACTUACIONES EN LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS

1. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

2. Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

3. Condiciones particulares:

a) Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, o vertederos de cualquier naturaleza.

b) Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.

c) Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal.

d) Cuando sea necesario cruzar una Vía Pecuaria con carretera o vial, se realizará un tratamiento diferencial de la zona afectada para que los vehículos circulen de forma que no resulte peligroso el cruce para la circulación pero sin pérdida de continuidad del paso de la vía pecuaria. Se evitarán, en lo posible, la presencia de cunetas que dificulten el paso por

BOCM-20130511-4

la Vía Pecuaria. Se recomienda la formación de un leve resalte en la calle con cambio de pavimento. En todo caso deberá señalizarse como Vía Pecuaria y, en su caso, como "badén". Para la realización de dichos cruces deberá solicitarse autorización de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

e) Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para la urbanización de parcelas colindantes con una Vía Pecuaria deben situarse fuera del dominio de la misma . Si no fuera posible será necesaria la previa autorización de la Dirección General de Agricultura y alimentación para la ocupación o servidumbre de este dominio público siempre y cuando esté justificada la inexcusabilidad de instalarlo sobre la vía pecuaria.

4. Las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal de Brunete son:

NOMBRE	ANCHO
Cordel de la Espernada	37,61 m.
Vereda de Los Morales	37,61 m.
Vereda de la Barranca y Caño Nuevo	20,89 m.
Vereda de Sacedón	37,61 m.
Cordel Nuevo de Cienvallejos	37,61 m.
Vereda Nueva de Cienvallejos	37,61 m.
Descansadero Antiguo	15.000 m^2
Descansadero Norte	75.000 m^2.
Cordel Nuevo de Cienvallejos	Variable
Cañada Nueva de Guaarrama	Variable
Descansadero Sur	52.000 m^2
Descansadero de la Fuente del Tomillar	10.000 m^2

5. Se deberá remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento de desarrollo no incorporado al Plan General derivado del presente PG que se vea afectado por alguna vía pecuaria, por colindancia o cualquier otro motivo.

6. Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

a) Los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas deberán reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo

BOCM-20130511-4

la construcción de pasos a distinto nivel. En ningún caso coincidir superficialmente los ,pasos habilitados con viarios rodados.

c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

7. La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

8. Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas en las clasificaciones y deslindes.

ART. IX.2.6. ACTUACIONES EN INFRAESTRUCTURAS

1. En la Clase V.1. grafiada en los Planos O-1 Clasificación y Categorización del suelo y O-1-1, las distancias de las zonas de dominio y uso público, protección, afección y edificación son las señaladas en la Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid. A esta protección sectorial se le superpone la de la Clase por la que discurra.

2. En la clase V.2 se establece una banda de protección de 6 metros al exterior de cada lado o arista de la instalación o conducción hidráulica en la que se prohíbe cualquier uso no natural así como, ninguna edificación o urbanización sin contar con autorización expresa del organismo prestatario del servicio. A esta zona se le añade a cada lado 10 metros en los que los usos y actividades requieren la autorización expresa del órgano competente para la prestación del servicio. A esta protección sectorial se le superpone la de la Clase por la que discurra.

3. En la clase V.3 se establece una banda de protección de 50 metros desde el eje de cada conducción eléctrica para líneas de transporte de alto voltaje y de 25 metros para líneas de media en la que se prohíbe cualquier uso no natural así como, ninguna edificación o urbanización sin contar con autorización expresa del organismo prestatario del servicio. A esta protección sectorial se le superpone la de la Clase por la que discurra.

BOCM-20130511-4

ART. IX.2.7. ACTUACIONES EN CAUCES Y RIBERAS Y ZONAS INUNDABLES

1. El objetivo de protección de estos terrenos, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

2. Serán de aplicación en esta zona las determinaciones de la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan, y complementariamente las que seguidamente se especifican.

3. En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de la siguientes finalidades establecidas en su artículo 29:

i) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas y/o forestales.

j) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que resultasen inevitables en dicho espacio.

k) Instalaciones menores indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas colectivas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

4. Condiciones particulares:

a) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas.

b) Los efluentes de dichos sistemas de tratamiento se ajustaran en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Confederación Hidrográfica. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.

c) Se prohíbe el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

d) Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y a la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese

BOCM-20130511-4

derivar cualquier grado de afección a la fauna o a la vegetación ripícola existente.

e) En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios.

f) Se prohíben específicamente las actividades extractivas, las ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiese dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

g) Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 m. A partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alterar el propio cauce o favorecer la erosión o arrastre de tierras.

h) En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

ART. IX.2.8. CORREDORES ECOLÓGICOS

1. Los que concreten el Plan Especial. Hasta su formulación sólo los establecidos en el apartado a) del artículo 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. IX.2.9. MANCHAS FORESTALES

1. Los que concreten el Plan Especial. Hasta su formulación sólo los establecidos en el apartado a) del artículo 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. IX.2.10. PAISAJÍSTICO. HIDROLÓGICO Y NATURAL

1. El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, compatible en su caso con el uso social y productivo de la misma, así como su mejora, y/o la preservación del espacio delimitado por su vulnerabilidad frente a posibles impactos visuales que pudiesen generarse.

2. Se consideran propios en esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos, y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatibles la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural, así como el uso agrícola en las parcelas actualmente en explotación.

3. En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades establecidas en su artículo 29:

BOCM-20130511-4

a) Edificaciones o instalaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, siempre que se asegurase la corrección del posible impacto paisajístico.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructuras básicas o servicios públicos.

l) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.

4. Condiciones particulares:

a) El organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 2/2002, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente.

b) La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizará la no afección a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 20%.

c) El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

d) Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros, y será diáfana en su totalidad.

m) Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

n) Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

o) El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

BOCM-20130511-4

p) Se buscará una conveniente integración paisajística de las construcciones o instalaciones en el paisaje, estudiando y localizando los puntos de menor fragilidad, así como los volúmenes, texturas y colores que aseguren una mejor adaptación al medio.

q) Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS USOS

ART. IX.3.1. AGROPECUARIO

1. Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

3. Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

1) Establos hasta dos cabezas de ganado mayor, o 10 cabezas de ganado menor.

2) Establos hasta 6 cabezas de ganado mayor, o 25 de ganado menor.

3) Establos de más de 6 cabezas de ganado mayor, o de 25 de ganado menor.

4) Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc., hasta 100 m² o 350 m³.

5) Locales de almacenaje de más de 100 m² o 350 m³.

4. En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en grado 1º, 2º o 3º, con el de vivienda, se deberán cumplir, en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3,00 m.

b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.

5. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

6. Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el

BOCM-20130511-4

terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogidas de lixiviados o purines, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

ART. IX.3.2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y/O PELIGROSAS

1. Comprenden:

- Las canteras.

- La extracción de arenas o áridos.

- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

2. La implantación o ampliación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad Autónoma de Madrid y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso tramitar el correspondiente expediente de estudio de impacto ambiental.

3. El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid,

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

- Compromisos que se suman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

ART. IX.3.3. ACTIVIDADES DE OCIO, DEPORTIVAS, RECREATIVAS O TURÍSTICAS

1. Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

2. Se definen los siguientes tipos:

De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa

BOCM-20130511-4

vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

3. Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc).

- El Proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Nunca tendrán una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

- La documentación contendrá:

  Justificación de la necesidad del emplazamiento.
  Estudio de impacto sobre el medio físico.
  Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
  Sistema de depuración y vertidos.
  Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
  Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.
  Programación y fases.
  Ejecución del proyecto

ART. IX.3.4. VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS

1. Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro y áreas de servicio en la autovía.

- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación de carácter general.

2. Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

BOCM-20130511-4

4. Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

BOCM-20130511-4

ART. IX.3.5. INDUSTRIAS PELIGROSAS

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

2. Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos. Las actividades existentes que cuenten con autorización de la CAM, seguirán rigiéndose por las previsiones establecidas en las autorizaciones previas a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones generadas para Suelo No Urbanizable vendrán definidas según los usos que a continuación se definen.

ART. IX.4.1. EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS AGROPECUARIOS

Casetas para almacenamiento de aperos.

- Su superficie no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30 m².
- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- Carecerán de cimentación.
- Se construirán y se cubrirán con teja curva.

Establos, granjas:

- Su altura máxima la mínima imprescindible (Máximo una planta y 4,50 m.)
- Se separarán un mínimo de 15,00 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500,00 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

ART. IX.4.2. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

- La superficie máxima edificable será del 5% del total de la parcela.
- Su altura máxima será de 6,00 m. y una planta.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- En todo caso, se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

ART. IX.4.3. INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS, RECREATIVAS O TURÍSTICAS

Se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3,00 Has.
- La separación a lindero será de 15,00 m.
- La altura máxima será de 6,00 m. y una planta.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² edificados.

BOCM-20130511-4

- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

ART. IX.4.4. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4,00 m.
- La altura máxima será de 4,50 m.

ART. IX.4.5. EDIFICACIONES VINCULADAS A INDUSTRIAS PELIGROSAS

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas. Salvo que las condiciones de la propia actividad, regulada por la correspondiente autorización de la CAM, exijan mayores condiciones de alturas, ocupación etc, para permitir su adecuado desarrollo en los términos que las modernas tecnologías exijan.

ART. IX.4.6. CONDICIONES DE VIVIENDA

Deberán cumplir las condiciones de las edificaciones a que estén asociadas, con una sola planta de altura y las condiciones del uso vivienda.

ART. IX.4.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS

1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, el abastecimiento de agua, la evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

- En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de éstos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2. Construcciones existentes.

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta que no se subsane.

BOCM-20130511-4

ART. IX.4.8. CERRAMIENTOS DE FINCAS

1. Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal.
2. Salvo condiciones específicas de las zonas de Protección Especial, la parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 0,50 m. de altura, pudiéndose completar hasta los 2,00 m. con mallazos metálicos o vegetación.

3. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

4. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

ART. IX.4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS

Condiciones estéticas generales: en aplicación de lo establecido en la Ley 9/2001 de la CAM, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodinado o bronce.

- Arbolado.

El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material, conforme a lo previsto en la Ley 9/95.

Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:

- La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 m² de suelo ocupado por la instalación.
- Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.
- Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tanto tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

BOCM-20130511-4

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Solo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR-1 "PRIMERA CORONA"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....04
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación....12

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13
Art. 5.2. Condiciones del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14
Art. 6.2. Condiciones del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005....14
Art. 6.3. Condiciones para el cumplimiento del art. 8.1 del Reglamento de Prevención contra incendios....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimineto del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica....15
Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimineto del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica....19

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC 24
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA 30
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT 37
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 44
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ 51
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº 57
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 62
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 62
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 62
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 62

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:3.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-1 Primera Corona", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR - 1 y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente Ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U / INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U / EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U / CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras de Comunicación	**RG - V**
- Red Pública Local de Servicios Urbanos. Viario	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-1 "Primera Corona" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
MC-VP>70	0,360
BA-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,015
U-EXT	1,030
Tº	0,850

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5.2 CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005

Para satisfacer los objetivos de protección de los corredores ecológicos además de las normas anteriores el o los proyectos de edificación en la zona de equipamiento en relación con ellos localizarán las edificaciones lo más lejos posible con relación a los cauces.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 6.2 CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005

Para satisfacer los objetivos de protección de los corredores ecológicos además de las normas anteriores el o los proyectos de urbanización deberán aplicar las siguientes medidas correctoras en la zona de equipamiento en relación con ellos:

a) Considerarán la edificación localizada lo más lejos posible de los cauces según el art. 5.2. de las presentes ordenanzas.

b) Utilizarán asfaltos drenantes en los viarios que afecten al corredor debiendo en cualquier caso mantener la continuidad del cauce.

c) Tratar con zonas impermeabilizadas las áreas afectadas por el corredor independientemente de su calificación.

d) Someterse a lo que estime la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias.

Art. 6.3 CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 8.1 DEL REGLAMENTO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

En el Sector SR – 1 Primera Corona quedan afectados los cruces 8, 10 y 11 de modo que:

- En el cruce 8 el proyecto de urbanización deberá dejar la acera en el tramo afectado a nivel con la calzada para permitir el acceso libre al acceso rodado de situaciones de emergencia o bien, retranqueará el acerado hasta permitir el cumplimiento del giro requerido.

- En el cruce 10 además de lo anterior la edificación se retranqueará como mínimo hasta la línea que permita el acceso sin interrupción e situaciones de emergencia.

- En el cruce 11 se adoptarán las mismas medidas que en el cruce 8.

BOCM-20130511-4

e) **CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRÍCA

- Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

  Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

  Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

  Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

  De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en

BOCM-20130511-4

el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

- Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

- Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

- La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

  Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

  Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo

BOCM-20130511-4

obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

- Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

- En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

- De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los

BOCM-20130511-4

colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

- En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

- Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de

BOCM-20130511-4

Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

- Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

En cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y, según se analiza en el documento específico que forma parte de la presente Ordenación Pormenorizada, y según establece la ficha de características del sector a nivel de Plan General en cumplimiento del informe ambientadle 2 de noviembre de 2005. La presente Ordenación Pormenorizada, incorpora en el artículo 7.3 de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, las conclusiones y medidas correctoras del estudio de niveles sonoros que se sintetizan a continuación:

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-36 y M-38 deberá respetar un retranqueo de al menos 3m a lindero de parcela (14m al eje de la vía) hacia el tramo 76 del Primer Anillo. Este retranqueo conformará una alineación acústica que deberá reproducirse en los documentos de planeamiento conforme lo hace la ordenanza de aplicación a dichas manzanas.

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-39, M-40 y M-41 deberá respetar un retranqueo de al menos 16m a lindero de parcela (27m al eje de la vía) hacia el tramo 91 del Primer Anillo. Este retranqueo conformará una alineación acústica que deberá reproducirse en los documentos de planeamiento.

- Para garantizar que durante el período Noche no se superen los 45 dBA sobre las fachadas de dichas edificaciones, se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 91 del Primer Anillo entre las 23 y las 7 horas incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial VPP-1 deberá respetar un retranqueo de al menos 18m a lindero de parcela (29m al eje de la vía) hacia el tramo 97 del Primer Anillo. Este retranqueo conformará una alineación acústica que deberá reproducirse en los documentos de planeamiento.

- Para garantizar que durante el período Noche no se superen los 45 dBA sobre las fachadas de dichas edificaciones, se deberá restringir el paso de vehículos

BOCM-20130511-4

pesados por el tramo 97 del Primer Anillo entre las 23 y las 7 horas incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-39 deberá respetar un retranqueo de al menos 3m a lindero de parcela (14m al eje de la vía) hacia el tramo 82 del Viario radial interior. Este retranqueo conformará una alineación acústica que deberá reproducirse en los documentos de planeamiento.

- Los materiales que conformen el tramo 82 del Viario Interior deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- Para garantizar que durante el período Noche no se superen los 45 dBA sobre las fachadas de dichas edificaciones, se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 82 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Además de las medidas correctoras y recomendaciones enunciadas anteriormente para cada horizonte, y con objeto de garantizar una calidad acústica acorde con el uso planteado en las distintas manzanas, presentamos a continuación una serie de recomendaciones de carácter general a tener en cuenta, en lo posible, en la ejecución de la Ordenación Pormenorizada.

EDIFICACIÓN

Tal y como se ha comentado anteriormente, el análisis acústico realizado, y las medidas correctoras propuestas como consecuencia de dicho análisis, se han basado en los niveles previstos a 1,2m de altura sobre el suelo, correspondiente a planta baja, por ser ésta la altura de evaluación de los niveles sonoros según el artículo 12 del Decreto 78/99. Puesto que es posible que en las plantas superiores de las futuras edificaciones se superen ligeramente los 45 dBA Noche, y para garantizar que los niveles de inmisión en el interior de estas viviendas son compatibles con los límites fijados por la normativa de aplicación, se hace la siguiente recomendación:

- Las fachadas de las futuras edificaciones que se sitúen a menos de 10m de distancia por detrás de la isófona marcada como limitadora del uso residencial en cada una de las manzanas destinadas a bloques de viviendas, dispondrán de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 20 dBA, de forma que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 13 del Decreto 78/99), fijados en 35 dBA Día y 30 dBA Noche.

Dado que según normativa vigente de calidad de la edificación[1] el aislamiento compuesto a ruido aéreo de las fachadas de edificios de nueva planta ha de ser de, al menos, 30 dBA, esta medida se entiende automáticamente asumida, pero

[1] Artículo 13 de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88)

BOCM-20130511-4

recomendamos que conste en la documentación de la presente ordenación pormenorizada.

MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes **recomendaciones de templado de tráfico** que habrán de ser recogidas en los documentos de planeamiento, así como en el Proyecto de Urbanización.

VELOCIDADES

- En todo el viario interior estructurante del sector se regulará una velocidad máxima de **40 Km/h** para todos los vehículos de tracción mecánica.

- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de **30 Km/h** para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

Además de las restricciones de carácter obligatorio enumeradas anteriormente (tramos 91, 97 del Primer Anillo y tramo radial 82), relacionamos a continuación las siguientes recomendaciones adicionales:

- Se recomienda limitar al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior (tanto el estructurante como el de acceso a las viviendas), salvo vehículos de emergencia.

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

  - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
  - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos).
  - Cambios de alineación (puntos no críticos).
  - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

BOCM-20130511-4

- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- De especial importancia es la señalización de las restricciones al paso de vehículos pesados.

- Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

MATERIALES

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h (viario estructurante).

- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados. Esta recomendación será de carácter obligatorio en los tramos ya comentados **(tramo 82).**

- A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta)

- Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas, como corresponde a la recomendación de limitar el tránsito de vehículos pesados realizada anteriormente.

- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)

BOCM-20130511-4

- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.
Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).

CONTROL MUNICIPAL

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Brunete controlar:

- El cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las restricciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en el Artículo 29 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.
- Las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.

- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes Libre.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

BOCM-20130511-4

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00)

BOCM-20130511-4

metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y

BOCM-20130511-4

servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3.000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las manzanas de vivienda colectiva libre asignadas por la presente ordenación pormenorizada con las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Altura máxima	Ocupación media	Tipología
M-1	8.242	9.880	104	B+II+A	34%	BA
M-2	10.990	13.205	139	B+II+A	34%	BA
M-3	4.895	5.890	62	B+II+A	34%	BA
M-4	6.244	8.318	82	B+IV	26%	BA
M-10	3.813	4.928	48	B+IV	26%	BA
M-11	3.908	5.175	49	B+IV	26%	BA
M-12	5.294	6.702	66	B+IV	25%	BA
M-13	2.993	3.948	36	B+IV	26%	BA
M-14	3.708	4.707	45	B+IV	25%	BA
M-15	4.714	6.085	59	B+IV	26%	BA
M-16	3.929	5.111	49	B+IV	26%	BA
M-17	3.653	4.619	45	B+IV	25%	BA
M-35	9.584	11.495	121	B+II+A	34%	BA
M-36	8.978	10.925	115	B+II+A	35%	BA
M-37	5.297	6.365	67	B+II+A	34%	BA
M-38	4.817	5.795	61	B+II+A	34%	BA
TOTAL	**91.059**	**113.148**	**1.148**			

Las manzanas de vivienda protegida asignadas por la presente ordenación pormenorizada con las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza son:

BOCM-20130511-4

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	altura máxima	Régimen	Tipología
M-29	5.526	6.365	67	B+II+A	VP >70	BA
M-30	6.806	7.980	84	B+II+A	VP>70	BA
M-31	5.091	5.985	63	B+II+A	VP>70	BA
M-39	11.997	16.875	225	B+II+A	VP>70	BA
M-40	13.315	18.675	249	B+II+A	VP>70	BA
M-41	9.102	12.750	183	B+II+A	VP>70	BA
TOTAL	**51.837**	**68.630**	871	**B+II+A**		

BA - Bloque Abierto

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.

BOCM-20130511-4

- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la

BOCM-20130511-4

edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) plantas (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros.

En las manzanas con fachada a la Avda. de los Rosales lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada y en el apartado 1 de la presente Ordenanza.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

BOCM-20130511-4

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

Las características de las manzanas destinadas por la Ordenación Pormenorizada a vivienda unifamiliar intensiva (U-INT en el Plano de Zonificación) son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	tamaño medio parcela m²s
M-18	6.000	3.600	22	272,73
M-19	9.071	5.443	32	283,47
M-20	4.992	2.995	18	277,33
M-21	6.002	3.601	22	272,82
M-26	8.521	5.113	32	266,28
M-27	6.474	3.884	21	308,28
M-28	6.997	4.198	27	259,15
M-32	9.410	5.646	31	303,55
M-33	7.700	4.620	28	275
M-34	8.653	5.192	32	270,41
TOTAL	**73.820**	**44.292**	**265**	**278,57**

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

BOCM-20130511-4

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

BOCM-20130511-4

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

BOCM-20130511-4

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

BOCM-20130511-4

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta seainferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

Las características de las manzanas destinadas por la Ordenación Pormenorizada a vivienda unifamiliar extensiva (U-EXT en el Plano de Zonificación) son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	tamaño medio parcela m²s
M-5	5.066	2.533	12	422
M-6	6.146	3.073	16	384
M-7	7.207	3.604	20	360
M-8	11.202	5.601	28	400
M-9	9.192	4.596	24	383
M-22	9.170	4.585	24	382
M-23	4.910	2.455	12	409
M-24	8.831	4.416	24	368
M-25	8.487	4.244	22	386
TOTAL	**70.211**	**35.107**	**182**	**386**

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

BOCM-20130511-4

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

BOCM-20130511-4

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

BOCM-20130511-4

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

BOCM-20130511-4

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y

BOCM-20130511-4

compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

BOCM-20130511-4

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. 2.En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

La Ordenación Pormenorizada califica en la pieza sur del ámbito dos parcelas para uso terciario en los que considera alternativos los usos comerciales, oficinas, hotelero y dotacional con las siguientes características:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c
T-1	13.853	8.424
T-2	16.554	10.068
TOTAL	**30.407**	**18.492**

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

BOCM-20130511-4

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

BOCM-20130511-4

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:3.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-2 "EL OLIVAR"

APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto 5
Art. 1.2. Contenido Documental 5
Art. 1.3. Ámbito de aplicación 7
Art. 1.4. Vigencia 7
Art. 1.5. Efectos 8
Art. 1.6. Revisión y modificación 8
Art. 1.7. Normas de interpretación 9

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación 10
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes 11
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios 12

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo 12
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos 12
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo 13

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos 13
Art. 4.2. Tipos de usos 14
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación 15

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido 15

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido 16
Art. 6.2. Condiciones para el cumplimiento del art. 8.1 del Reglamento de Prevención contra incendios 16

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido 16

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC 17
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA 25
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT 33
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 42
Art. 8.5. Ordenanza 5. Terciario. Tº 51
Art. 8.6. Ordenanza 6. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 57
Art. 8.7. Ordenanza 7. Red de espacios libres y zonas verdes 57
Art. 8.8. Ordenanza 8. Infraestructuras básicas 57
Art. 8.9. Ordenanza 9. Red viaria 57

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I-1. Situación ..... Escala 1:15.000
I-2. Ortofoto y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I-3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I-4. Catastral. Estructura de la propiedad ..... Escala 1:3.000
I-5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O-1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas ... Escala 1:3.000
O-2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O-3. Red Viaria
O-3-1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O-3-2. Secciones tipo ..... Escala variable
O-4. Propuesta de imagen final (no vinculante) ..... Escala 1:3.000
O-5. Delimitación de la unidad de ejecución ..... Escala 1:3.000

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado SR-2 "El Olivar", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de ejecución, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de

prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCTURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-2 "El Olivar" y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada **MC**

- Residencial Bloque Abierto **BA**

- Unifamiliar Intensivo **U - INT**

- Unifamiliar Extensivo **U - EXT**

- Unifamiliar Ciudad Jardín **U - CJ**

- Terciario **Tº**

- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos **RSM - I**

- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos **RSM - VP**

- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas **RSM- VPP**

- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres **RG - ZV**

- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios **RG - DOT**

- Red Pública General de Infraestructuras **RG - I**

- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos **RL - V**

- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados **RL - ZV**

5. El Plano O.2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de ejecución elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-2 "El Olivar" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
MC-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U/INT	1,100
U/EXT	1,150
Tº	0,900

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 6.2 CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 8.1 DEL REGLAMENTO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

En el sector SR – 2 El Olivar quedan afectados los cruces 2,6, y 15 de modo que:

- En el cruce 2 el proyecto de urbanización deberá dejar la acera en el tramo afectado a nivel con la calzada para permitir el acceso libre al acceso rodado de situaciones de emergencia o bien, retranqueará el acerado hasta permitir el cumplimiento del giro requerido.
- En el cruce 6 se considerará lo mismo que en el cruce 2.
- En el cruce 15 se considerará lo mismo que en el cruce 2.

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las manzanas M-7 y M-8 serán en régimen de vivienda protegida <70m2 construidas y las manzanas M-2, M-3, M-4, M-5, M-6 y M-9 serán en régimen de Vivienda Protegida>70m2 construidos conforme a la Orden 496/2004, de 16 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, o la que la sustituya, por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas; las manzanas M-10, M-11 y M-12 serán en régimen de vivienda protegida >110m2 construidos de la referida Orden o la que la sustituya; el resto será en régimen libre.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con un mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal

BOCM-20130511-4

que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.

B. En planta baja de la edificación.

C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.

D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.

E. En instalaciones en superficie.

F. En instalaciones abiertas techadas.

CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.

Alt. Uso Alternativo.

Autor. Uso Autorizable.

Comp. Uso Complementario.

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las manzanas M-13, M-14, M-15 y M-16 serán en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.
2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.
3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
4. Únicamente en plantas bajo rasante.
5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.5.- ORDENANZA 5. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.
3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

   Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

   Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

   Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.6.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.7.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.8.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.9.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I-1. Situación ..... Escala 1:15.000
I-2. Ortofoto y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I-3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I-4. Catastral. Estructura de la propiedad ..... Escala 1:3.000
I-5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O-1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas ..... Escala 1:3.000
O-2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O-3. Red Viaria
O-3-1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O-3-2. Secciones tipo ..... Escala variable
O-4. Propuesta de imagen final (no vinculante) ..... Escala 1:3.000
O-5. Delimitación de la unidad de ejecución ..... Escala 1:3.000

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR-3 "ENSANCHE NORTE"

APROBACIÓN DEFINITIVA- TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE-2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....04
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación....12

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14
Art. 6.2. Condiciones respecto a los puntos de vertido....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Calidad Hídrica (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005)....15
Art. 7.3. Calidad Atmosférica (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005)....18

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC....25
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA....32
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT....39
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT....45
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ....51
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº....57

BOCM-20130511-4

Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 62
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 62
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 62
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 62

ÍNDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad.....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación
de manzanas ..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala variable
O.4. Propuesta de parcelación (no vinculante) ..... Escala 1:3.000
O.5. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.6. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-3 ENSANCHE NORTE", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-3 y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente Ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U / INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U / EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U / CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras de Comunicación	**RG - V**
- Red Pública Local de Servicios Urbanos. Viario	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-3 "ENSANCHE NORTE" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,100
U-EXT	1,150
U-CJ	1,200
Tº	0,900

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 6.2 CONDICIONES RESPECTO A LOS PUNTOS DE VERTIDO.

- El Ensanche Norte (SR-3) tiene previstos tres puntos de vertido a los cauces y vaguadas existentes.

1. Un primer punto de vertido a una vaguada tributaria del arroyo Alamillo, dentro del suelo correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado situado al este del viario perimetral que limita los nuevos desarrollos con ordenación pormenorizada. Este punto de vertido conveniente como consecuencia de la topografía de la zona) para evitar la ejecución de bombeos, obligará en el futuro Plan de Sectorización que desarrolle los Suelos Urbanizables No Sectorizados a preservar la vaguada existente tributaria del Alamillo o bien a la conexión del punto de salida de dicho colector de pluviales a la futura red de saneamiento de aguas pluviales.

2. Un segundo punto de vertido (PV-1) situado en el entorno del Arroyo de la Cueva, en el interior del sector SR-4 Ensanche Este. Este punto de vertido implica la necesaria ejecución conjunta de las redes de pluviales de ambos sectores en el tramo de colector que comparte caudales de ambos sectores. No existe problema de continuidad del cauce al encontrase el mismo protegido por el plan general.

3. Un tercer punto de vertido (PV2) situado aguas debajo del PV1 en el Arroyo de la Cueva, este punto de vertido se encuentra en el interior del sector SR-4 Ensanche Este, con lo que al igual que en el caso anterior deberá contemplarse la ejecución conjunta del tramo de colector que recibe caudales de ambos sectores.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. CALIDAD HÍDRICA (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005).

Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los

BOCM-20130511-4

desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies

BOCM-20130511-4

drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

BOCM-20130511-4

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. CALIDAD ATMOSFÉRICA (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005).

7.3.1. EDIFICACIÓN

El análisis acústico realizado, y las medidas correctoras de la presente ordenanza derivadas del análisis de ruidos, se han basado en los niveles previstos a 1,2m de altura sobre el suelo, correspondiente a planta baja, por ser ésta la altura de evaluación de los niveles sonoros según el artículo 12 del Decreto 78/99. Puesto que es posible que en las plantas superiores de las futuras edificaciones se superen ligeramente los 45 dBA Noche, y para garantizar que los niveles de inmisión en el interior de estas viviendas son compatibles con los límites fijados por la normativa de aplicación, se redacta la siguiente prescripción:

- **Las fachadas de las futuras edificaciones que se sitúen a menos de 10m de distancia por detrás de la isófona marcada como limitadora del uso residencial en cada una de las manzanas destinadas a bloques de viviendas, dispondrán de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 20 dBA, de forma que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los**

BOCM-20130511-4

criterios de calidad acústica interior (Artículo 13 del Decreto 78/99), fijados en 35 dBA Día y 30 dBA Noche.

7.3.2. MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se redactan las siguientes **prescripciones de templado de tráfico** que se recogen en la presente ordenación pormenoriza, debiendo incorporase en los documentos de planeamiento que posteriormente se tramiten, así como en el Proyecto de Urbanización.

VELOCIDADES

- En todo el viario interior estructurante del sector se regulará una velocidad máxima de 40 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

Además de las restricciones de carácter obligatorio enumeradas anteriormente (**tramos 34, 35, 36 y 37 del Segundo Anillo y tramos radiales 42 y 43**), relacionamos a continuación las siguientes prescripciones adicionales:

- Se deberá limitar al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior (tanto el estructurante como el de acceso a las viviendas), salvo vehículos de emergencia.

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

    - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).

BOCM-20130511-4

- Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos).
- Cambios de alineación (puntos no críticos).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

- De especial importancia es la señalización de las restricciones al paso de vehículos pesados.

- Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

MATERIALES

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h (viario estructurante).

- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados. Esta recomendación será de carácter obligatorio en los tramos ya comentados **(tramos 35, 36 y 37 del Segundo Anillo).**

- A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).

- Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

7.3.3. RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas, como corresponde a la prescripción de limitar el tránsito de vehículos pesados realizada anteriormente.

- Para estas labores se adoptarán sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

BOCM-20130511-4

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)

- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

7.3.4. ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).

7.3.5. CONTROL MUNICIPAL

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Brunete controlar:

- El cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las restricciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en el Artículo 29 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.

- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

7.3.6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Las **parcelas dotacionales** se han tipificado en función de los niveles acústicos previstos durante el período Día, a 4,0m de altura de evaluación. En ellas se podrán implantar usos cuya sensibilidad acústica sea menor o igual a la que aparece en este plano, siempre y cuando la sensibilidad acústica de dicho uso no difiera en más de un grado con la sensibilidad de las manzanas colindantes.

Para garantizar esta compatibilidad de usos adyacentes, y en caso de implantar un uso propio de un área de silencio (Tipo I) en las manzanas DOT-1 y DOT-2, la actividad que se desarrolle en la manzana T-2 deberá limitar sus emisiones al menos hasta las propias de un área Tipo II (55

BOCM-20130511-4

dBA Día y 45 dBA Noche). En caso de no hacerlo, en las manzanas dotacionales se deberá implantar una zona de transición en la franja más próxima a la manzana T-2.

Si el uso final de estas parcelas dotacionales pudiera discurrir sobre todo o parte del período nocturno, se reconsideraran las alineaciones del Plano 3: *Zonificación Parcelas Dotacionales. Uso Nocturno*, o proponer medidas correctoras complementarias, teniendo en cuenta los niveles límite Noche, más restrictivos que los del período Día.

7.3.7. MEDIDAS DE PROYECTO Y PREVENTIVAS

La primera medida correctora que se adoptado ha sido la modificación de la sección de los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo incluyendo el cambio de la sección originalmente prevista a una sección asimétrica con implantación de pantallas acústicas de 2,5m de altura efectiva, que protegen las manzanas colindantes (M-5, M-9, M-13, M-19, M-20, M-26 y M-32, de uso residencial, manzana dotacional DOT-7 y zona verde ZVL-4) del ruido procedente del Segundo Anillo. Estas pantallas deben ser de material absorbente por ambas caras, para evitar reflexiones acústicas tanto hacia las edificaciones de las citadas manzanas originadas por el tráfico de la vía de servicio, como hacia los futuros sectores al Norte, originadas por el importante tráfico principal del anillo.

La modificación de la sección del Segundo Anillo y la implantación de las pantallas acústicas se limita a los tramos de dicha vía que no colindan al Norte con ningún otro sector. Por tanto, sobre los tramos 34 y 35 se ha mantenido la sección simétrica inicial.

7.3.8. MEDIDAS CORRECTORAS ADICIONALES

Además de estas medidas de proyecto, para un cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 78/99 se presciben las siguientes medidas correctoras adicionales, también reflejadas en la memoria urbanística:

Segundo Anillo

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-5, deberá respetar un retranqueo radial de al menos 34m al centro de la glorieta que regula el cruce entre el tramo 36 del Segundo Anillo y el tramo 42 del Viario Interior.**

- **Las futuras edificaciones unifamiliares de las parcelas de las esquinas hacia los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo de las manzanas residenciales M-9, M-13, M-19, M-20 y M-26, deberán respetar un retranqueo de al menos 4m al frente de las parcelas y de al menos 3m al lateral de las mismas. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 3m, el retranqueo lateral de 3m se entiende automáticamente asumido por dichas ordenanzas.**

BOCM-20130511-4

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-32, deberá respetar un retranqueo radial de al menos 38m al centro de la glorieta que regula el cruce entre el tramo 37 del Segundo Anillo y el tramo 59 del Viario Interior.**

- **Los materiales que conformen los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-1, deberá respetar un retranqueo de al menos 19m a lindero de parcela (30m al eje de la vía) hacia el tramo 35 del Segundo Anillo.**

- **Los materiales que conformen el tramo 35 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 35 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial VPP-1 deberá respetar un retranqueo de al menos 22m a lindero de parcela (33m al eje de la vía) hacia el tramo 34 del Segundo Anillo.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 34 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

Tramos 42 y 43 del Viario Interior

- **La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas M1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8, deberá respetar un retranqueo de al menos 1m a lindero de parcela (12m al eje de la vía) hacia los tramos 42 y 43 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas de las manzanas M1, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8 ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 5m, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 42 y 43 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

BOCM-20130511-4

Todas estas medidas (retranqueos, empleo de materiales porosos el viario interior y restricción de vehículos pesados) se reproducen en el Plano de Zonificación, Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o de vivienda protegida.

La parte con clave MC de la manzana M-2 serán en régimen de Vivienda Protegida<70m^2 construidos y la parte con clave MC de la M-3 serán en régimen de Vivienda Protegida>70m^2 construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable.

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-2	11.169	16.110	179	>70 – Propietarios
M-3	10.307	14.940	196	103 <70 (7.210m²c) Ayto 61 >70 (5.498m²c) Ayto 32 <70 (2.232m²c) Propietarios

Manzana		Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Regimen	Destino
M-2.2	Manzana Cerrada - MC	7.484	12.300	137	VP > 70	Propietarios

M-3.1	Manzana Cerrada -MC	7.113	12.708	103	VP < 70	Ayto
				61	VP > 70	Ayto

Sólo en Ordenanzas correspondiente de conformidad con el artículo 4.5.7 de la Memoria.

BOCM-20130511-4

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

BOCM-20130511-4

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

BOCM-20130511-4

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la

BOCM-20130511-4

edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o de vivienda protegida.

La parte con la clave BA de la M-1, la parte con la clave BA de la M-2 y M-3, serán en régimen de Vivienda Protegida>70m^2 construidos, la parte con clave BA de la M-4 serán en régimen de Vivienda Protegida<70m^2 construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable.

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-1	13.740	19.890	221	>70 – Propietarios
M-2	11.169	16.110	179	>70 – Propietarios
M-3	10.307	14.940	196	103 <70 (7.210m²c) Ayto 61 >70 (5.498m²c) Ayto 32 <70 (2.232m²c) Propietarios
M-4	11.624	16.830	241	<70 – Propietarios

Manzana		Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Regimen	Destino
M-2.1	Bloque Abierto - BA	3.683	3.810	42	VP > 70	Propietarios

Manzana		Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Regimen	Destino
M-3.2	Bloque Abierto - BA	3.194	2.232	32	VP > 70	Propietarios

Sólo en Ordenanzas correspondiente de conformidad con el artículo 4.5.7 de la Memoria.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

BOCM-20130511-4

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

BOCM-20130511-4

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a la Avda. de los Rosales lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

BOCM-20130511-4

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas

BOCM-20130511-4

en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la

BOCM-20130511-4

edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante.

BOCM-20130511-4

Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

BOCM-20130511-4

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y

BOCM-20130511-4

compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

BOCM-20130511-4

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. 2.En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos, salvo por medidas correctoras del estudio de ruidos que será el que establezca el mismo.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

BOCM-20130511-4

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

BOCM-20130511-4

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

BOCM-20130511-4

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

   Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

   Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

   Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala variable
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:3.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución Escala ..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR-4 "ENSANCHE ESTE"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE-2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....04
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación....12

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13
Art. 5.2. Condiciones del Informe Ambiental de 2 de Noviembre de 2005....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14
Art. 6.2. Condiciones del Informe Ambiental de 2 de Noviembre de 2005....14
Art. 6.3. Condiciones respecto a los puntos de vertido....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica....15
Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica....18

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC....22
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA....29

BOCM-20130511-4

Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT 37
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 44
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ 51
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº 58
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 63
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 63
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 63
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 63

ÍNDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación
de manzanas ..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala variable
O.4. Propuesta de parcelación (no vinculante) ..... Escala 1:3.000
O.5. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.6. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-4 ENSANCHE ESTE", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-4 y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente Ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U / INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U / EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U / CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras de Comunicación	**RG - V**
- Red Pública Local de Servicios Urbanos. Viario	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-4 "ENSANCHE ESTE" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,100
U-EXT	1,150
U-CJ	1,200
Tº	0,900

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5.2 CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005

Para satisfacer los objetivos de protección de los corredores ecológicos además de las normas anteriores el o los proyectos de edificación en la zona de equipamiento en relación con ellos localizarán las edificaciones lo más lejos posible con relación a los cauces.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 6.2 CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005

Para satisfacer los objetivos de protección de los corredores ecológicos además de las normas anteriores el o los proyectos de urbanización deberán aplicar las siguientes medidas correctoras en la zona de equipamiento en relación con ellos:

a) Considerarán la edificación localizada lo más lejos posible de los cauces según el art. 5.2. de las presentes ordenanzas.

b) Utilizarán asfaltos drenantes en los viarios que afecten al corredor debiendo en cualquier caso mantener la continuidad del cauce.

c) Tratar con zonas impermeabilizadas las áreas afectadas por el corredor independientemente de su calificación.

d) Someterse a lo que estime la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias.

ART. 6.3 CONDICIONES RESPECTO A LOS PUNTOS DE VERTIDO.

El Ensanche Este (SR-4) tiene previstos cuatro puntos de vertido a los cauces y vaguadas existentes.

1. Un primer punto de vertido (PV-2) situado en el entorno del Arroyo de la Cueva, en el interior del sector SR-4 Ensanche Este. Este punto de vertido incorpora también caudales de aguas pluviales generados en el sector SR-3 Sector Norte.

2. Un segundo punto de vertido (PV3) situado en el entorno de una vaguada tributaria del Arroyo de la Barranca. Este punto de vertido (conveniente como consecuencia de la topografía de la zona) para evitar la ejecución de bombeos, obligará en el futuro Plan de Sectorización que desarrolle los Suelos Urbanizables No Sectorizados a preservar la vaguada existente tributaria del arroyo de la Barranca o bien a la conexión del punto de salida de dicho colector de pluviales a la futura red de saneamiento de aguas pluviales

3. Un tercer punto de vertido (PV-4) situado en el entorno del Arroyo de la Cueva, en el límite del sector SR-4 Ensanche Este. Este punto de vertido incorpora también caudales de aguas pluviales generados en el sector SR-1 Primera Corona.

4. Por otra parte, se propone la eliminación del punto de vertido 5 y su conexión con el PV4 de forma que se garantice el vertido en una zona de resera de cauce para arroyo en el plan general.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRICA

Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de

BOCM-20130511-4

aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de

BOCM-20130511-4

porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

BOCM-20130511-4

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFERICA.

7.3.1. EDIFICACIÓN

El análisis acústico realizado, y las medidas correctoras de la presente ordenanza derivadas del análisis de ruidos, se han basado en los niveles previstos a 1,2m de altura sobre el suelo, correspondiente a planta baja, por ser ésta la altura de evaluación de los niveles sonoros según el artículo 12 del Decreto 78/99. Puesto que es posible que en las plantas superiores de las futuras edificaciones se superen ligeramente los 45 dBA Noche, y para garantizar que los niveles de inmisión en el interior de estas viviendas son compatibles con los límites fijados por la normativa de aplicación, se redacta la siguiente prescripción:

- **Las fachadas de las futuras edificaciones que se sitúen a menos de 10m de distancia por detrás de la isófona marcada como limitadora del uso residencial en cada una de las manzanas destinadas a bloques de viviendas, dispondrán de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 20 dBA, de forma que en el**

BOCM-20130511-4

interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Artículo 13 del Decreto 78/99), fijados en 35 dBA Día y 30 dBA Noche.

7.3.2. MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se redactan las siguientes **prescripciones de templado de tráfico** que se recogen en la presente ordenación pormenoriza, debiendo incorporase en los documentos de planeamiento que posteriormente se tramiten, así como en el Proyecto de Urbanización.

VELOCIDADES

- En todo el viario interior estructurante del sector se regulará una velocidad máxima de 40 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

Además de las restricciones de carácter obligatorio enumeradas anteriormente (**tramo 76 del Primer Anillo, tramos 38,39 y 4º del Segundo Anillo y tramo radial 66**), relacionamos a continuación las siguientes prescripciones adicionales:

- Se deberá limitar al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior (tanto el estructurante como el de acceso a las viviendas), salvo vehículos de emergencia.

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

BOCM-20130511-4

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos).
- Cambios de alineación (puntos no críticos).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

– Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

– De especial importancia es la señalización de las restricciones al paso de vehículos pesados.

– Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

MATERIALES

– Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h (viario estructurante).

– En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados. Esta recomendación será de carácter obligatorio en los tramos ya comentados **(tramos 38 y 39 del Segundo Anillo y tramo 66 del Viario Interior).**

– A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).

– Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

7.3.3. RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

– La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre

BOCM-20130511-4

siete y veintitrés horas, como corresponde a la prescripción de limitar el tránsito de vehículos pesados realizada anteriormente.

- Para estas labores se adoptarán sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)

- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

7.3.4. ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).

7.3.5. CONTROL MUNICIPAL

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Brunete controlar:

- El cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las restricciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en el Artículo 29 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.

- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes (VP<70m^{2}c) y de precio básico (VP>70m^{2}c) se asignan del siguiente modo:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-10	5.820	10.170	139	119viv. <70m^{2}c (8.330m^{2}c) Ayuntamiento
				20viv. >70m^{2}c (1.840m^{2}c) Propietarios
M-15	8.882	15.570	172	50viv. >70m^{2}c (4.529m^{2}c) Ayuntamiento
				122viv. >70m^{2}c (11.041m^{2}c) Propietarios

Las manzanas M-34 y M-37, con una superficie de 20.638m^{2}s, con una edificabilidad de 31.900m^{2}c, con capacidad para 290 viviendas, se destinan a vivienda protegida de precio limitado.

Las características de ordenación se sintetizan en:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	altura máxima	ocupación media	Tipología
M-10*	5.820	10.170	139	B+II+ático	49,92%	BA/MC
M-15*	8.882	15.570	172	B+II+ático	43,82%	BA/MC
M-34	10.306	15.950	145	B+II+ático	38,69%	BA/MC
M-37	10.332	15.950	145	B+II+ático	38,59%	BA/MC

MC - Manzana cerrada con fondo máximo de 16m.

La manzana M-10 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

BOCM-20130511-4

Manzan	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-10.1	BA	1.676	1.840	20	VP>70	Ayuntamiento
M-10.2	MC	4.144	8.330	119	VP<70	Ayuntamiento
TOTAL		5.820	10.170	139		Ayuntamiento

La manzana M-15 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-15.1	BA	1.860	4.529	50	VP>70	Ayuntamiento
M-15.2	MC	7.022	11.041	122	VP>70	Propietarios
TOTAL		8.882	15.570	172		

La manzana M-34 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-34.1	MC	7.646	12.100	110	VP>110	Propietarios
M-34.2	BA	2.660	3.850	35	VP>110	Propietarios
TOTAL		10.306	15.950	145	VP>110	Propietarios

La manzana M-35 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-35.2	MC	7.642	12.100	110	VP>110	Propietarios

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

BOCM-20130511-4

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes (VP<70m^{2}c) y de precio básico (VP>70m^{2}c) se asignan del siguiente modo:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-10	5.820	10.170	139	119viv. <70m^{2}c (8.330m^{2}c) Ayuntamiento
				20viv. >70m^{2}c (1.840m^{2}c) Propietarios
M-15	8.882	15.570	172	50viv. >70m^{2}c (4.529m^{2}c) Ayuntamiento
				122viv. >70m^{2}c (11.041m^{2}c) Propietarios
M-20	10.659	18.630	267	267viv. <70m^{2}c (18.630m^{2}c) Propietarios
M-25	10.187	17.820	255	255viv. <70m^{2}c (17.820m^{2}c) Propietarios
M-30	9.302	16.290	196	196viv. >70m^{2}c (16.290m^{2}c) Propietarios
TOTAL	44.850	78.480	1.029	

Las manzanas M-34 y M-37, con una superficie de 20.638m^{2}s, con una edificabilidad de 31.900m^{2}c, con capacidad para 290 viviendas, se destinan a vivienda protegida de precio limitado.

Las características de ordenación se sintetizan en:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	altura máxima	ocupación media	Tipología
M-10*	5.820	10.170	139	B+II+ático	49,92%	BA/MC
M-15*	8.882	15.570	172	B+II+ático	43,82%	BA/MC
M-20	10.659	18.630	267	B+II+ático	43,69%	BA

BOCM-20130511-4

M-25	10.187	17.820	255	B+II+ático	43,73%	BA
M-30	9.302	16.290	196	B+II+ático	43,78%	BA
M-34	10.306	15.950	145	B+II+ático	38,69%	BA/MC
M-37	10.332	15.950	145	B+II+ático	38,59%	BA/MC
TOTAL	**65.488**	**110.380**	**1.319**		**42,13**	

BA - Bloque Abierto

La manzana M-10 se desarrolla en esta topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-10.1	BA	1.676	1.840	20	VP>70	Ayuntamiento

La manzana M-15 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-15.1	BA	1.860	4.529	50	VP>70	Ayuntamiento

La manzana M-34 se desarrolla en esta tipologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-34.2	BA	2.660	3.850	35	VP>110	Propietarios

La manzana M-35 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-3 de Zonificación con las siguientes caracteristicas:

Manzana	Tipología	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Régimen	Destino
M-35.1	BA	2.690	3.850	35	VP>110	Propietarios
M-35.2	MC	7.642	12.100	110	VP>110	Propietarios
TOTAL		10.332	15.950	145	VP>110	Propietarios

Las características de las 5 manzanas de vivienda colectiva en régimen libre son:

BOCM-20130511-4

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Altura máxima	Ocupación media	Tipología
M-1	9.158	12.848	112	B+IV	28,05%	BA
M-2	9.616	13.492	118	B+IV	28,06%	BA
M-3	12.451	17.406	153	B+IV	27,96%	BA
M-4	9.691	13.682	119	B+IV	28,23%	BA
M-5	10.608	14.740	130	B+IV	27,79%	BA
TOTAL	**51.524**	**72.168**	**632**		28,01%	

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como

BOCM-20130511-4

consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

BOCM-20130511-4

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a la Avda. de los Rosales lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

BOCM-20130511-4

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

Las características de las manzanas destinadas por la Ordenación Pormenorizada a vivienda unifamiliar intensiva (U-INT en el Plano de Zonificación) son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	tamaño medio parcela m²s
M-26	6.759	4.055	24	281,63
M-27	7.538	4.523	27	279,19
M-28	7.334	4.400	26	282,08
M-29	7.579	4.547	26	291,50
M-31	8.660	5.196	32	270,63
M-32	3.979	2.387	14	284,21
M-33	4.682	2.809	16	292,63
M-35	9.031	5.419	32	282,22
M-36	10.401	6.241	38	273,71
TOTAL	**65.963**	**39.577**	**235**	**280,69**

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

BOCM-20130511-4

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

BOCM-20130511-4

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

BOCM-20130511-4

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la

BOCM-20130511-4

edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

Las características de las manzanas destinadas por la Ordenación Pormenorizada a vivienda unifamiliar extensiva (U-EXT en el Plano de Zonificación) son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	tamaño medio parcela m²s
M-6	8.771	4.386	24	365,46
M-7	8.553	4.277	22	388,77
M-11	6.918	3.459	18	384,33
M-12	6.300	3.150	16	393,75
M-16	8.435	4.218	22	383,41
M-17	7.835	3.918	22	356,14
M-21	9.096	4.548	24	379,00
M-22	8.300	4.150	22	377,27
TOTAL	**64.208**	**32.106**	**170**	**377,69**

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

BOCM-20130511-4

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

BOCM-20130511-4

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

BOCM-20130511-4

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

Las características de las manzanas destinadas por la Ordenación Pormenorizada a vivienda unifamiliar Ciudad Jardín (U-CJ en el Plano de Zonificación) son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	tamaño medio parcela m²s
M-8	8.352	3.341	16	522,00
M-9	10.001	4.000	18	555,61
M-13	6.239	2.496	12	519,91
M-14	8.267	3.307	16	516,68
M-18	7.568	3.027	14	540,57
M-19	9.297	3.719	17	546,88
M-23	7.794	3.118	14	556,71
M-24	9.322	3.729	18	517,88
TOTAL	**66.840**	**26.737**	**125**	**534,72**

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

BOCM-20130511-4

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

BOCM-20130511-4

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. 2.En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

La Ordenación Pormenorizada califica al sur del sector una parcela para uso terciario en la cual considera alternativos los usos comerciales, oficinas, hotelero y dotacional con las siguientes características:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c
T-1	31.199	31.762
TOTAL	31.199	31.762

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

BOCM-20130511-4

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

BOCM-20130511-4

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

   Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

   Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

   Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala variable
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:3.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR-5 "ENSANCHE SUR"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

TOMO II

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

Equipo Asesor del Plan General :

Miguel Ángel López Toledano (I.C.C.P.)
José Enrique Fombella Guillén (Arquitecto)
Luís Beloqui González (Arquitecto Municipal)
Vicente Miguel Muñoz de Vis (Secretario Municipal)
Enrique Sánchez Goyanes (Abogado)
Ángel Antón Oliva (Abogado)

EQUIPO REDACTOR DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
GESTION DE VIVIENDAS Y TERRENOS
JUAN TOMAS RUIZ DE VELASCO LARREA
(ARQUITECTO)

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....04
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación....12

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14
Art. 6.2. Condiciones para el cumplimiento del art. 8.1 del Reglamento de Prevención contra incendios....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC....16
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA....22
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT....28
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT....34
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ....40
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº....46
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos....51

BOCM-20130511-4

Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 51
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 51
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 51

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2A. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.2B. Zonificación, sup. edif. Nº manzanas ..... Escala 1:3.000
O.3.1A. Alineaciones y rasantes (Planta) ..... Escala 1:3.000
O.3.1B. Alineaciones y rasantes (Secciones 1) ..... Escala 1:2.000
O.3.1C. Alineaciones y rasantes (Secciones 2) ..... Escala 1:2.000
O.3.1D. Alineaciones y rasantes (Secciones 3) ..... Escala 1:2.000
O.3.1E. Alineaciones y rasantes (Secciones 4) ..... Escala 1:2.000
O.3.1F. Alineaciones y rasantes (Secciones 5)..... Escala 1:2.000
O.3.2. Perfiles de Viarios ..... Escala 1:100
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado SR- 5 "Ensanche Sur", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR- 5 "Ensanche Sur" y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni

BOCM-20130511-4

a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O - 1 y O - 2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U - INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U - EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U - CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos (Incluyendo ampliación M-501 y Reserva Ferroviaria)	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras	**RG - I**
- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos	**RL - V**

BOCM-20130511-4

- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados **RL - ZV**

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR- 5 "Ensanche Sur" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

Uso Pormenorizado y Régimen		Factor
VP	MC/BA -VP <70	0,36
	BA -VP >70	0,36
	MC-VP > 110	0,65
	BA- VP> 110	0,65
VL	MC- VL	1,00
	BA– VL	1,00
	RU INT VL	1,10
	RU EXT VL	1,15
TERCIARIO		0,90

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 6.2 CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 8.1 DEL REGLAMENTO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

En el Sector SR - 5 Ensanche Sur queda afectado el cruce 3 de modo que:

- En el cruce 3 el proyecto de urbanización deberá dejar la acera en el tramo afectado a nivel con la calzada para permitir el acceso libre al acceso rodado de situaciones de emergencia o bien, retranqueará el acerado hasta permitir el cumplimiento del giro requerido

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. CALIDAD HÍDRICA (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005).

Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de

BOCM-20130511-4

aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de

BOCM-20130511-4

porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

BOCM-20130511-4

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. CALIDAD ATMOSFÉRICA (Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005).

7.3.1. EDIFICACIÓN

El análisis acústico realizado, y las medidas correctoras de la presente ordenanza derivadas del análisis de ruidos, se han basado en los niveles previstos a 1,2m de altura sobre el suelo, correspondiente a planta baja, por ser ésta la altura de evaluación de los niveles sonoros según el artículo 12 del Decreto 78/99. Puesto que es posible que en las plantas superiores de las futuras edificaciones se superen ligeramente los 45 dBA Noche, y para garantizar que los niveles de inmisión en el interior de estas viviendas son compatibles con los límites fijados por la normativa de aplicación, se redacta la siguiente prescripción:

- **Las fachadas de las futuras edificaciones que se sitúen a menos de 10m de distancia por detrás de la isófona marcada como limitadora del uso residencial en cada una de las manzanas destinadas a bloques de viviendas, dispondrán de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 20 dBA, de forma que en el interior no se superen los niveles sonoros establecidos en los**

BOCM-20130511-4

criterios de calidad acústica interior (Artículo 13 del Decreto 78/99), fijados en 35 dBA Día y 30 dBA Noche.

7.3.2. MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se redactan las siguientes **prescripciones de templado de tráfico** que se recogen en la presente ordenación pormenoriza, debiendo incorporase en los documentos de planeamiento que posteriormente se tramiten, así como en el Proyecto de Urbanización.

VELOCIDADES

- En todo el viario interior estructurante del sector se regulará una velocidad máxima de 40 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

TRÁFICO PESADO

Además de las restricciones de carácter obligatorio enumeradas anteriormente (**tramos 34, 35, 36 y 37 del Segundo Anillo y tramos radiales 42 y 43**), relacionamos a continuación las siguientes prescripciones adicionales:

- Se deberá limitar al horario diurno (07 a 23h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior (tanto el estructurante como el de acceso a las viviendas), salvo vehículos de emergencia.

CONFIGURACIÓN DE LAS NUEVAS VÍAS - DISEÑO Y SEÑALIZACIÓN

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.

- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

    - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).

BOCM-20130511-4

- Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos).
- Cambios de alineación (puntos no críticos).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- De especial importancia es la señalización de las restricciones al paso de vehículos pesados.
- Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

MATERIALES

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h (viario estructurante).
- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados. Esta recomendación será de carácter obligatorio en los tramos ya comentados **(tramos 35, 36 y 37 del Segundo Anillo).**
- A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).
- Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá atenderse a lo siguiente:

- *El Ayuntamiento garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico para cada uno de los sectores, tanto en la aprobación de los instrumentos de ejecución de cada sector como en su ejecución material y conservación.*

BOCM-20130511-4

- *En el sector nº 5 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 41, 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas VPP, M.30, M.31 y M.1 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II. En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado Decreto.*

7.3.3. RECOGIDA DE BASURAS Y SERVICIOS DE LIMPIEZA

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas, como corresponde a la prescripción de limitar el tránsito de vehículos pesados realizada anteriormente.

- Para estas labores se adoptarán sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas)

- El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

7.3.4. ACTIVIDADES – RUIDO COMUNITARIO

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).

7.3.5. CONTROL MUNICIPAL

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Brunete controlar:

BOCM-20130511-4

- El cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las restricciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en el Artículo 29 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.

- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

7.3.6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Las **parcelas dotacionales** se han tipificado en función de los niveles acústicos previstos durante el período Día, a 4,0m de altura de evaluación. En ellas se podrán implantar usos cuya sensibilidad acústica sea menor o igual a la que aparece en este plano, siempre y cuando la sensibilidad acústica de dicho uso no difiera en más de un grado con la sensibilidad de las manzanas colindantes.

Para garantizar esta compatibilidad de usos adyacentes, y en caso de implantar un uso propio de un área de silencio (Tipo I) en las manzanas DOT-1 y DOT-2, la actividad que se desarrolle en la manzana T-2 deberá limitar sus emisiones al menos hasta las propias de un área Tipo II (55 dBA Día y 45 dBA Noche). En caso de no hacerlo, en las manzanas dotacionales se deberá implantar una zona de transición en la franja más próxima a la manzana T-2.

Si el uso final de estas parcelas dotacionales pudiera discurrir sobre todo o parte del período nocturno, se reconsideraran las alineaciones del Plano 3: *Zonificación Parcelas Dotacionales. Uso Nocturno*, o proponer medidas correctoras complementarias, teniendo en cuenta los niveles límite Noche, más restrictivos que los del período Día.

7.3.7. MEDIDAS DE PROYECTO Y PREVENTIVAS

La primera medida correctora que se adoptado ha sido la modificación de la sección de los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo incluyendo el cambio de la sección originalmente prevista a una sección asimétrica con implantación de pantallas acústicas de 2,5m de altura efectiva, que protegen las manzanas colindantes (M-5, M-9, M-13, M-19, M-20, M-26 y M-32, de uso residencial, manzana dotacional DOT-7 y zona verde ZVL-4) del ruido procedente del Segundo Anillo. Estas pantallas deben ser de material absorbente por ambas caras, para evitar reflexiones acústicas tanto hacia las edificaciones de las citadas manzanas originadas por el tráfico de la vía de servicio, como hacia los futuros sectores al Norte, originadas por el importante tráfico principal del anillo.

La modificación de la sección del Segundo Anillo y la implantación de las pantallas acústicas se limita a los tramos de dicha vía que no colindan al Norte con ningún

BOCM-20130511-4

otro sector. Por tanto, sobre los tramos 34 y 35 se ha mantenido la sección simétrica inicial.

7.3.8. MEDIDAS CORRECTORAS ADICIONALES

Además de estas medidas de proyecto, para un cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 78/99 se presciben las siguientes medidas correctoras adicionales, también reflejadas en la memoria urbanística:

Segundo Anillo

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-5, deberá respetar un retranqueo radial de al menos 34m al centro de la glorieta que regula el cruce entre el tramo 36 del Segundo Anillo y el tramo 42 del Viario Interior.**

- **Las futuras edificaciones unifamiliares de las parcelas de las esquinas hacia los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo de las manzanas residenciales M-9, M-13, M-19, M-20 y M-26, deberán respetar un retranqueo de al menos 4m al frente de las parcelas y de al menos 3m al lateral de las mismas. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 3m, el retranqueo lateral de 3m se entiende automáticamente asumido por dichas ordenanzas.**

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-32, deberá respetar un retranqueo radial de al menos 38m al centro de la glorieta que regula el cruce entre el tramo 37 del Segundo Anillo y el tramo 59 del Viario Interior.**

- **Los materiales que conformen los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 36 y 37 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-1, deberá respetar un retranqueo de al menos 19m a lindero de parcela (30m al eje de la vía) hacia el tramo 35 del Segundo Anillo.**

- **Los materiales que conformen el tramo 35 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 35 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

BOCM-20130511-4

- **La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial VPP-1 deberá respetar un retranqueo de al menos 22m a lindero de parcela (33m al eje de la vía) hacia el tramo 34 del Segundo Anillo.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 34 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

Tramos 42 y 43 del Viario Interior

- **La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas M1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8, deberá respetar un retranqueo de al menos 1m a lindero de parcela (12m al eje de la vía) hacia los tramos 42 y 43 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas de las manzanas M1, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8 ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 5m, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.**

- **Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 42 y 43 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.**

Todas estas medidas (retranqueos, empleo de materiales porosos el viario interior y restricción de vehículos pesados) se reproducen en el Plano de Zonificación, Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

La manzana M-1 será en régimen de Vivienda Protegida<100m2 construidos conforme a la Orden 496/2004, de 16 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, o la que la sustituya, por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

BOCM-20130511-4

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de veinte (16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

BOCM-20130511-4

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

BOCM-20130511-4

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida. < de 70 m2c; > 70 m2c y > 110 m2c.

Las manzanas M-24, M-25, M-26, M-27-1 serán en régimen de Vivienda Protegida < 70 m2c.

Las manzanas m-27-2; M-28, M-29 y M-30 serán en régimen de Vivienda Protegida>70m2 construidos conforme a la Orden 496/2004, de 16 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, o la que la sustituya, por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas.

Las manzanas M-8, M-31 y M-32 serán en régimen de vivienda protegida >110m2 construidos de la referida Orden o la que la sustituya; el resto (las manzanas M – 7, M – 9, M – 10, M – 11, M – 12, M – 13) será en régimen libre.

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-24	3.811	6.218	89	<70 – Propietarios
M-25	4.482	7.315	105	<70 – Propietarios
M-26	3.793	6.189	89	<70 – Ayuntamiento
M-27	3.797	6.195	80	47 <70 (3.290m²c) Ayuntamiento 33 >70 (2.905m²c) Ayuntamiento
M-28	3.460	5.646	63	36 >70 (3.240m²c) Ayuntamiento 27 >70 (2.406m²c) Propietarios
M-29	4.961	8.095	89	>70 – Propietarios
M-30	15.529	25.287	279	>70 – Propietarios
TOTAL	**54.319**	**88.550**	**1.056**	

Las manzanas M-8; M-31 y M 32, se destinan a vivienda protegida > de 110m²c de precio limitado asignadas a propietarios.

BOCM-20130511-4

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-8	18.713	13.369	122	>110 – Propietarios
M-31	16.656	12.315	111	>110 – Propietarios
M-32	14.178	10.430	95	>110 – Propietarios
TOTAL	**49.547**	**36.114**	**328**	

*La manzana M-27 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-2B de Zonificación con las siguientes características, aceptándose cambio de tipología de bloque abierto a Manzana mediante un estudio de detalle justificado:

Manzana		Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Regimen	Destino
M-27.1*	Bloque Abierto - BA	2.000	3.290	47	VP < 70	Ayuntamiento
M-27.2*	Bloque Abierto - BA	1.797	2.905	33	VP > 70	Ayuntamiento
M-27		3.797	6.195	80		

**La manzana M-28 se desarrolla en dos topologías que se grafían en el plano O-2B de Zonificación con las siguientes características, aceptándose cambio de tipología de bloque abierto a Manzana mediante un estudio de detalle justificado:

Manzana		Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Regimen	Destino
M-28.1 **	Bloque Abierto - BA	1.969	3.240			
				36	VP > 70	Ayuntamiento
M-28.2**	Boque Abierto - BA	1.490	2.406	27	VP > 70	Propietarios
M-3		10.307	14.940	196		

BOCM-20130511-4

4.5.8. La vivienda libre colectiva.

La Ordenación Pormenorizada destina a vivienda libre colectiva 879 viviendas. Todas en tipología de bloque abierto y con fachada a la Avda. del gran bulevar ajardinado central con altura máxima de B+IV (según Estudio de Detalle) o B+III+Atico, siendo el bajo comercial. La ocupación se reduce respecto de lo expuesto en el apartado anterior satisfaciendo los mismos objetivos.

Las características de las 6 manzanas de vivienda colectiva en régimen libre son:

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Altura máxima	Tipología
M-7	8.800	7.633	45	B+IV	BA
M-9	49.256	29.127	213	B+IV	BA
M-10	46.020	24.626	177	B+IV	BA
M-11	25.298	19.135	98	B+IV	BA
M-12	42.163	26.141	189	B+IV	BA
M-13	39.525	21.958	157	B+IV	BA
TOTAL	**211.062**	**128.622**	**879**		

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

BOCM-20130511-4

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 (a – b – c – d – e – f) alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela,

BOCM-20130511-4

que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a SR-5 "Ensanche Sur" lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada

BOCM-20130511-4

y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Corresponden a la manzanas M – 16, M – 17, M – 18, M – 19, M – 20, M – 21, M – 22 y M – 23.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

BOCM-20130511-4

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

BOCM-20130511-4

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente

BOCM-20130511-4

entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

Son de esta tipografía las manzana M – 2, M – 3, M – 4, M – 5 y M – 6 de esta ordenación pormenorizada.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

BOCM-20130511-4

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

BOCM-20130511-4

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza

BOCM-20130511-4

particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

No existen manzanas con esta tipología en esta Ordenación Pormenorizada

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

BOCM-20130511-4

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

BOCM-20130511-4

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente

BOCM-20130511-4

entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos, salvo por medidas correctoras del estudio de ruidos que será el que establezca el mismo.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

BOCM-20130511-4

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios

BOCM-20130511-4

que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

BOCM-20130511-4

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

   Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

   Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

   Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

BOCM-20130511-4

DICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

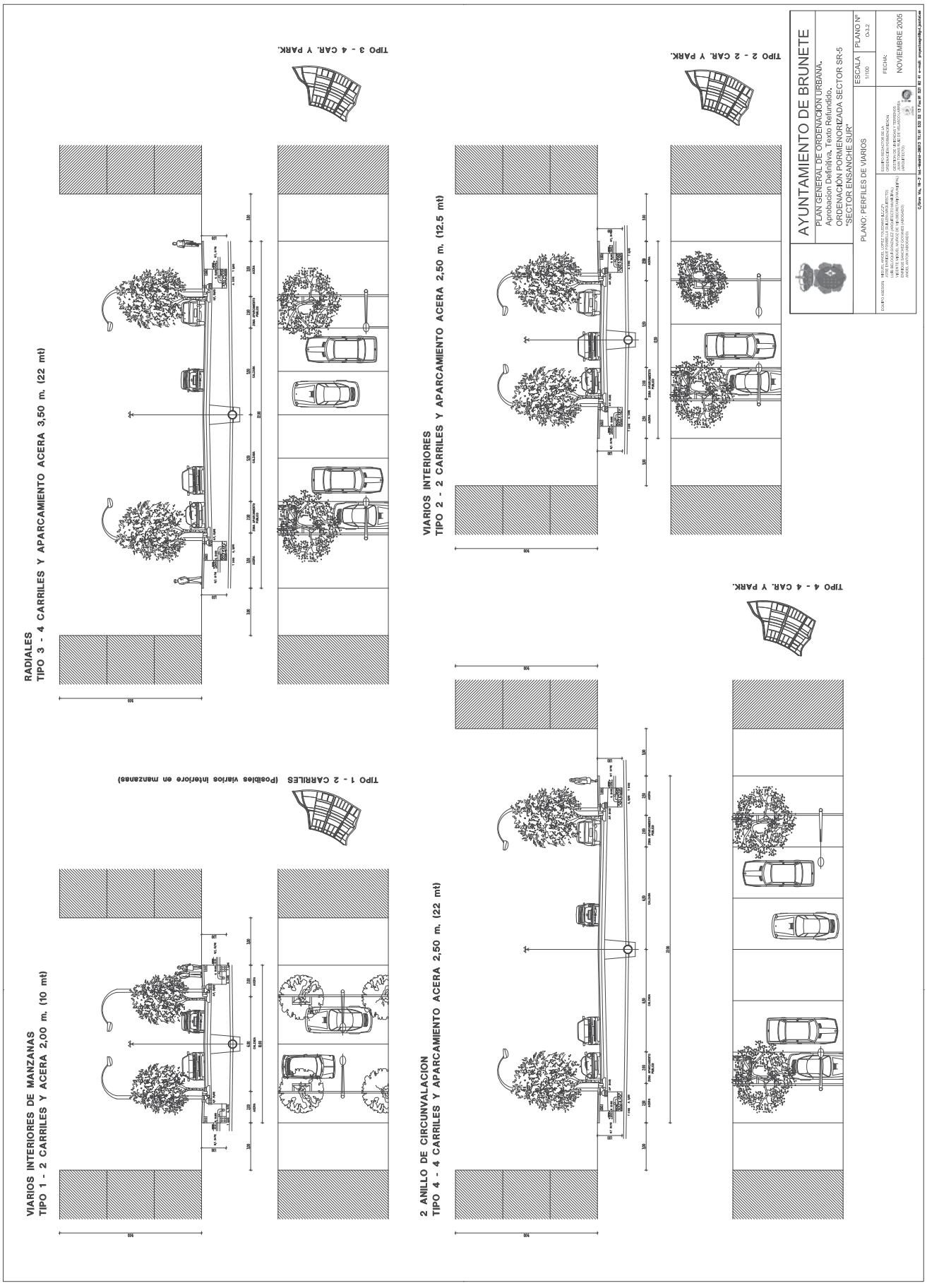
I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2A. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.2B. Zonificación, sup. edif. Nº manzanas ..... Escala 1:3.000
O.3.1A. Alineaciones y rasantes (Planta) ..... Escala 1:3.000
O.3.1B. Alineaciones y rasantes (Secciones 1) ..... Escala 1:2.000
O.3.1C. Alineaciones y rasantes (Secciones 2) ..... Escala 1:2.000
O.3.1D. Alineaciones y rasantes (Secciones 3) ..... Escala 1:2.000
O.3.1E. Alineaciones y rasantes (Secciones 4) ..... Escala 1:2.000
O.3.1F. Alineaciones y rasantes (Secciones 5)..... Escala 1:2.000
O.3.2. Perfiles de Viarios ..... Escala 1:100
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

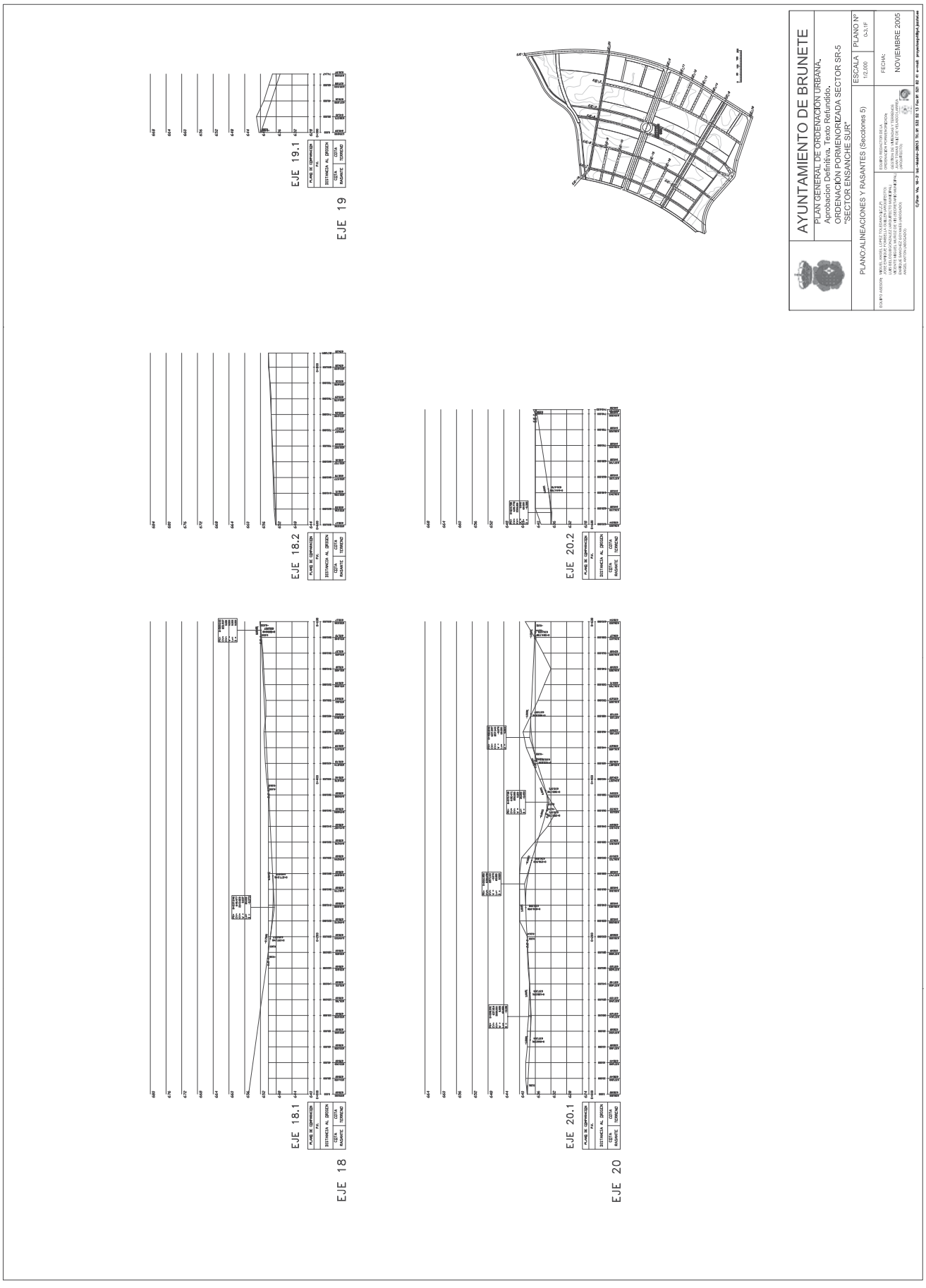
BOCM-20130511-4



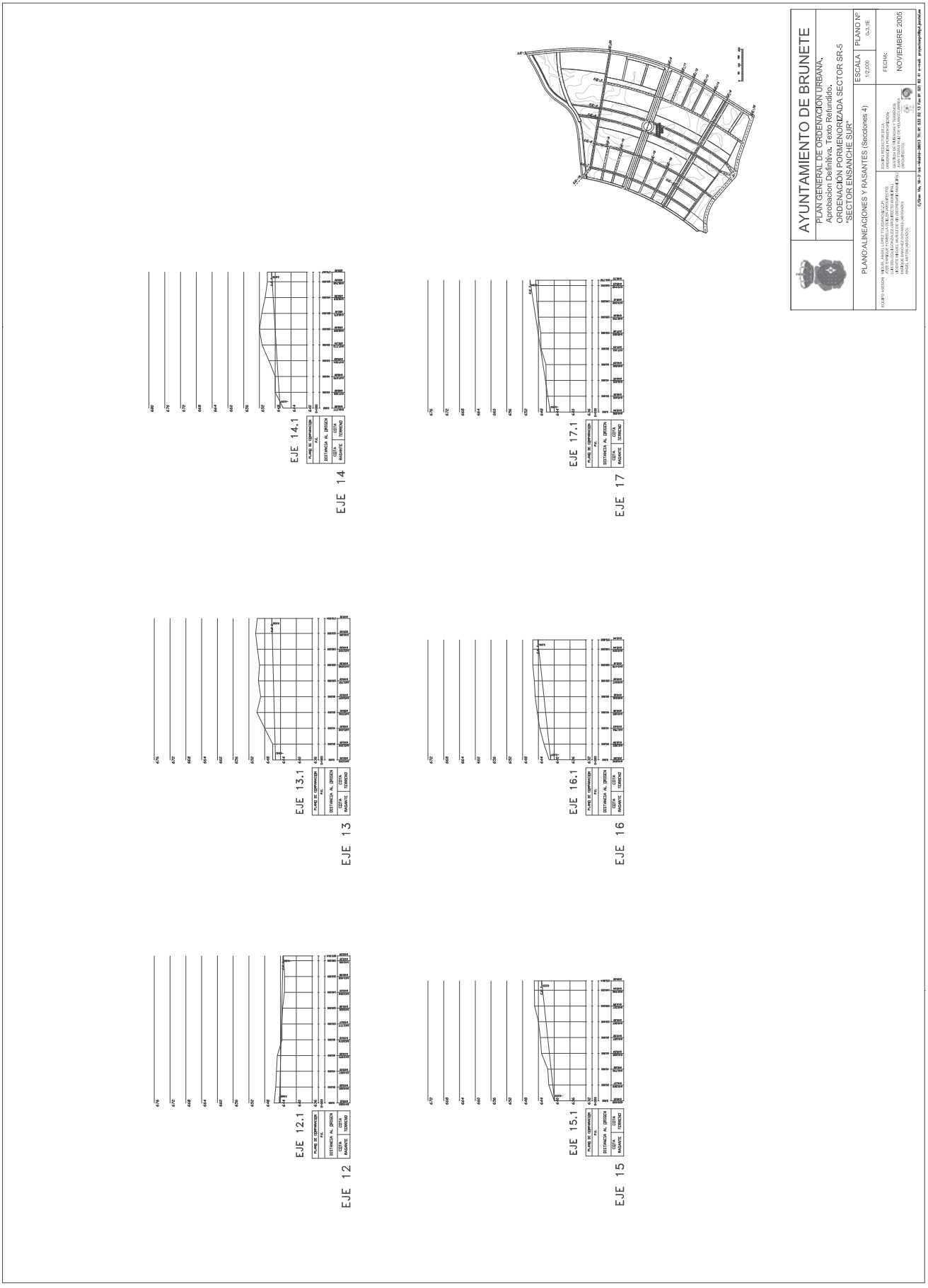
BOCM-20130511-4



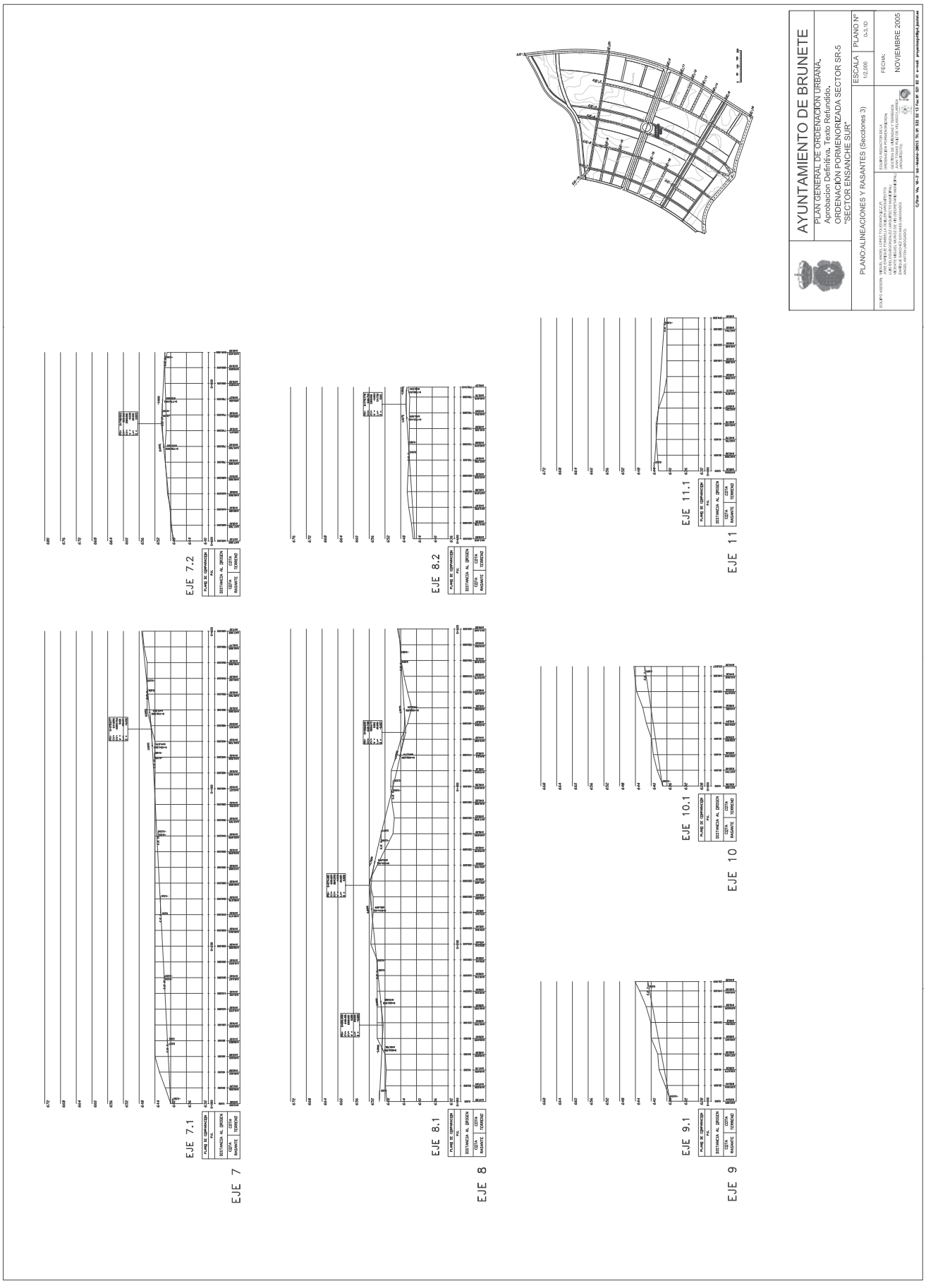
BOCM-20130511-4

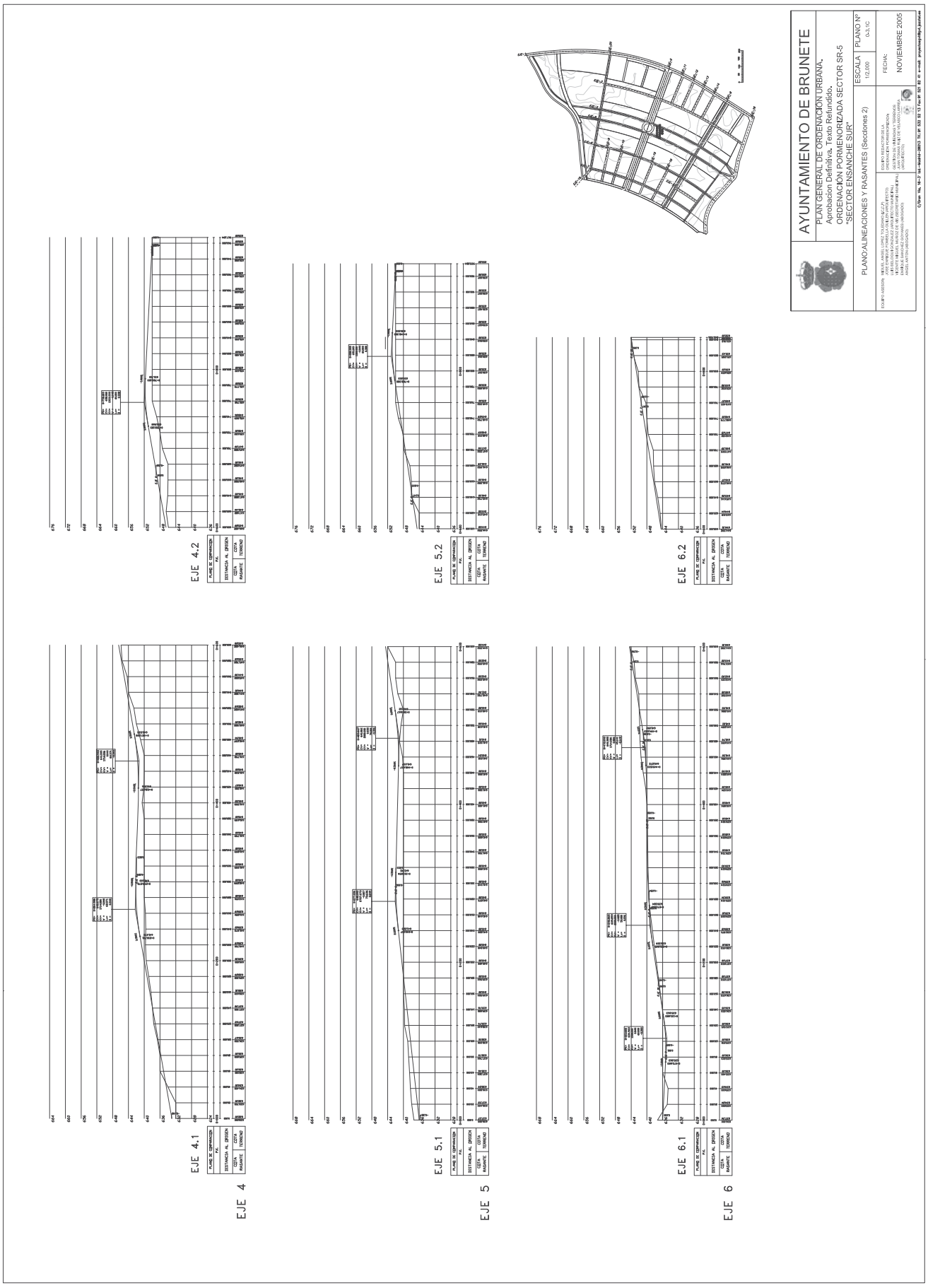


BOCM-20130511-4

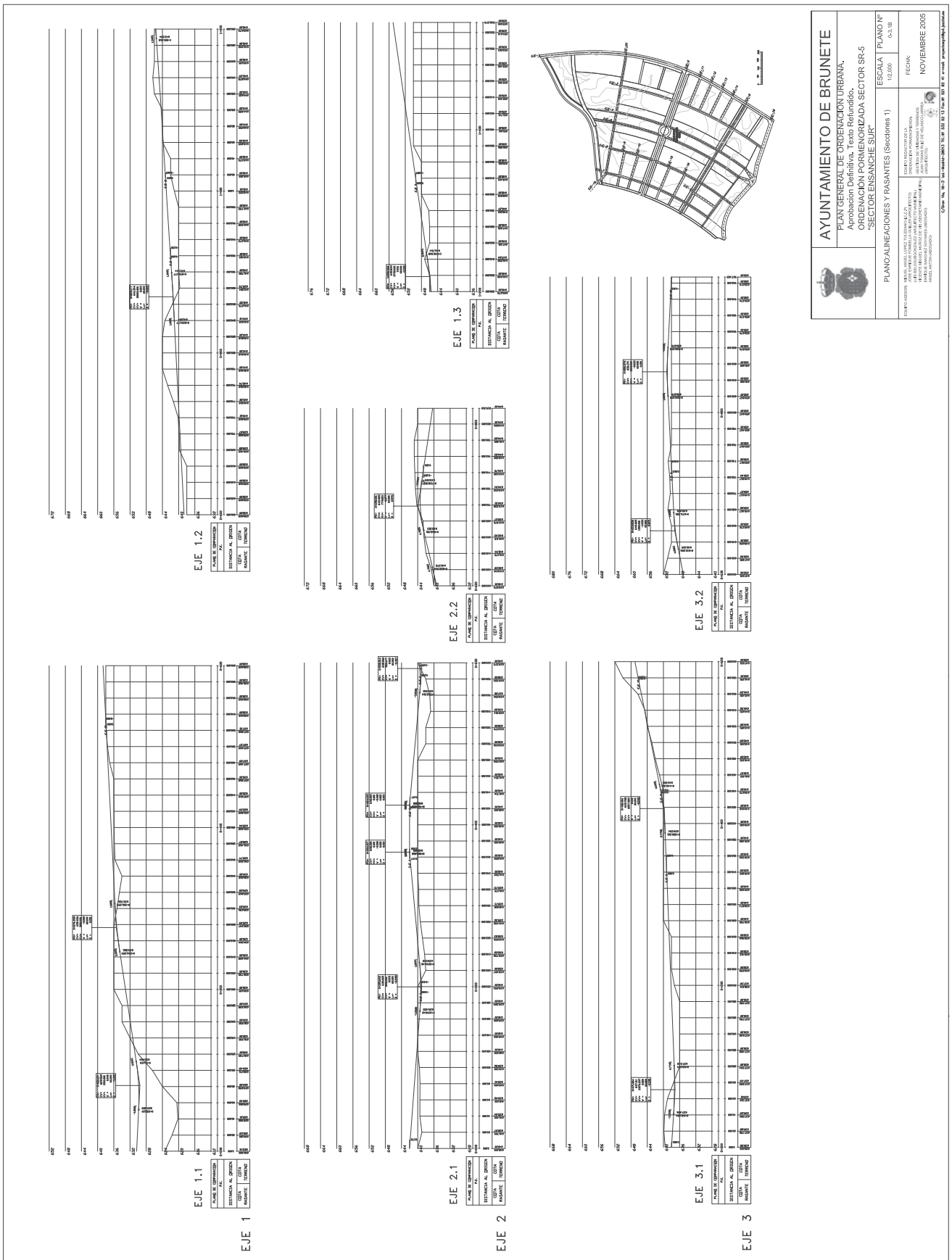


BOCM-20130511-4


AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
Aprobacion Definitiva. Texto Refundido.
ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR SR-5
"SECTOR ENSANCHE SUR"
PLANO ALINEACIONES Y RASANTES (Secciones 3)
ESCALA 1/2.000
PLANO Nº 0-3.1D
FECHA: NOVIEMBRE 2005
EJE 7.2
EJE 8.2
EJE 11.1
EJE 7.1
EJE 8.1
EJE 10.1
EJE 9.1
EJE 7
EJE 8
EJE 10
EJE 9
EJE 11



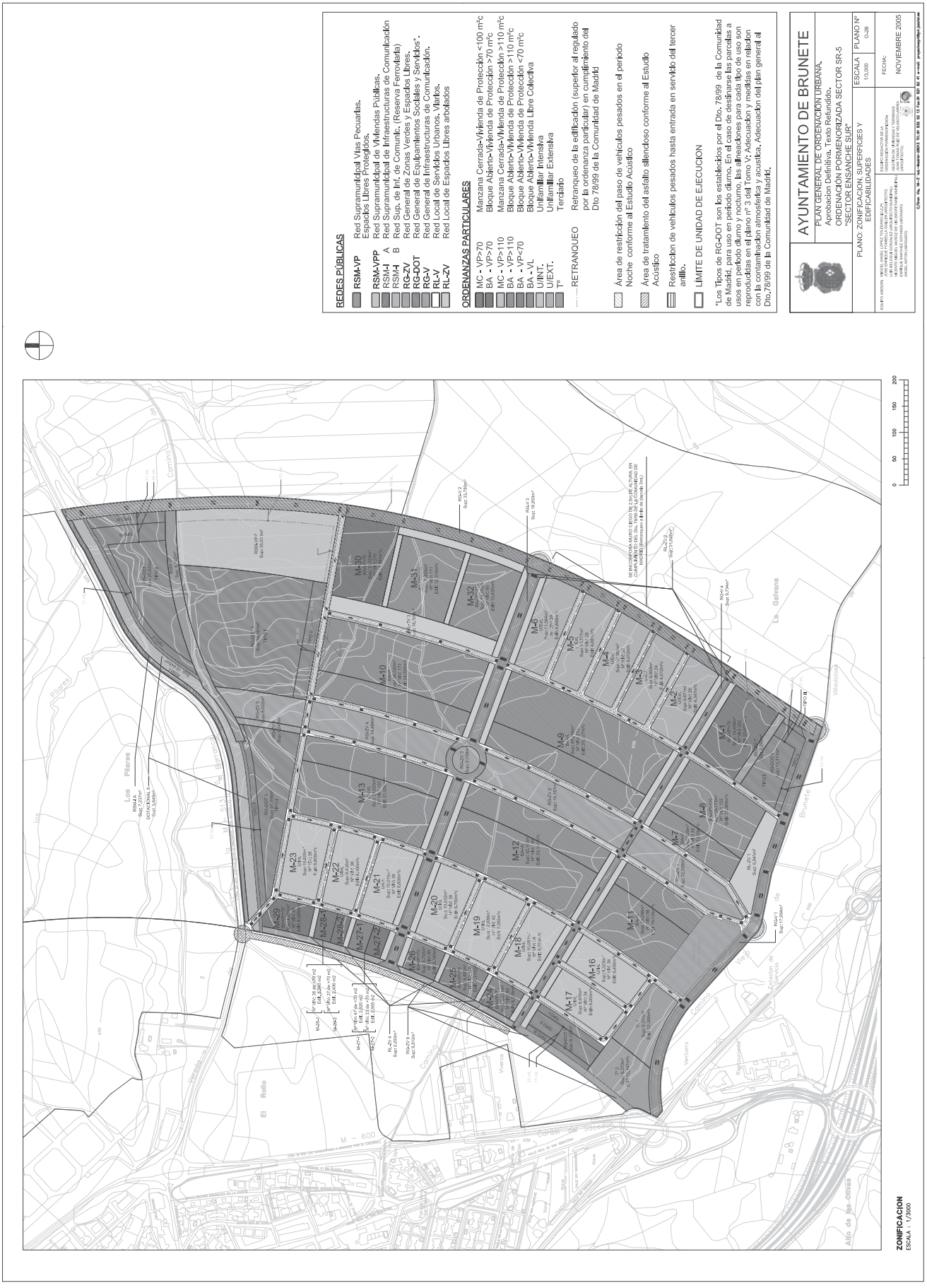
BOCM-20130511-4



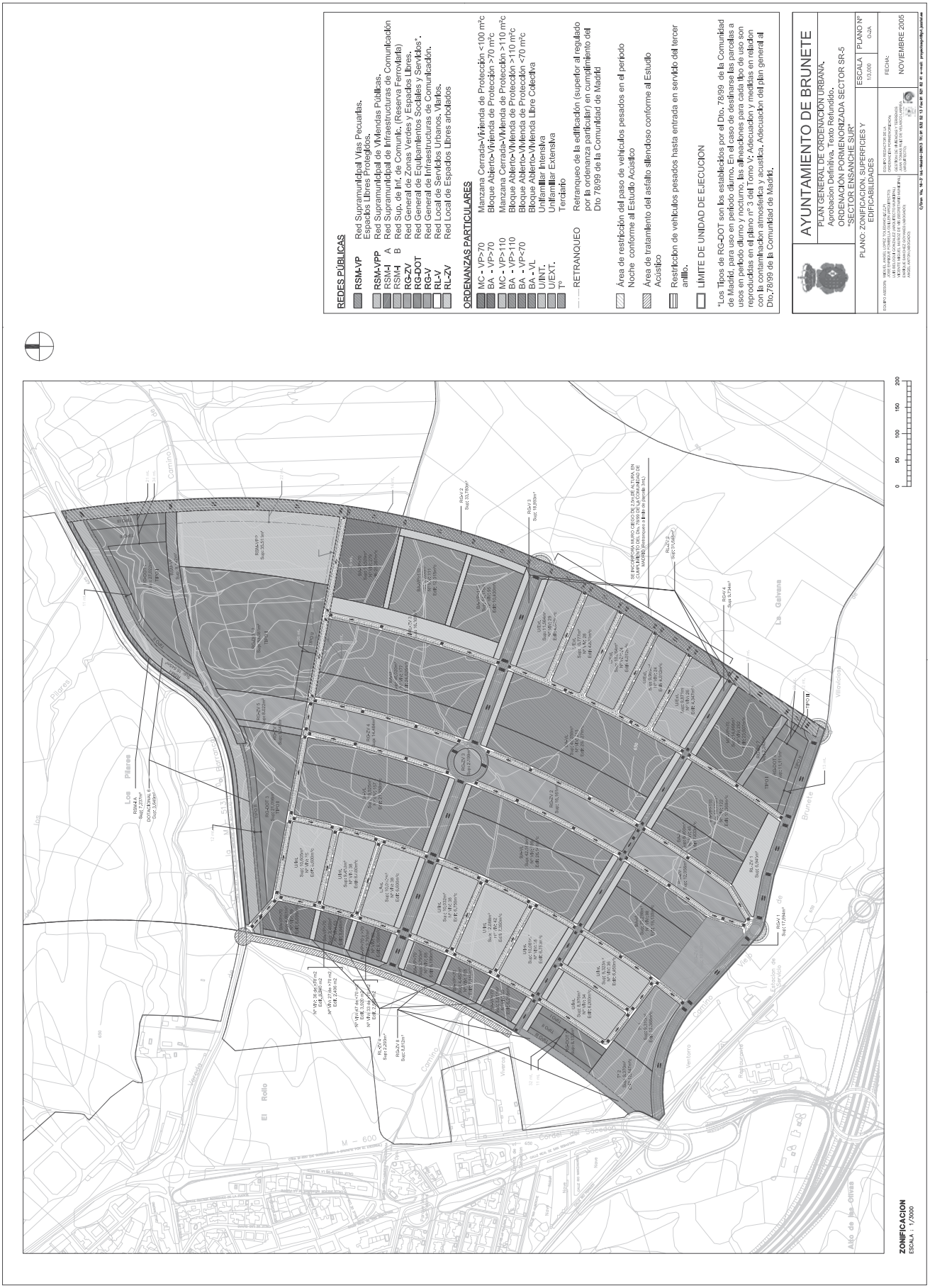
BOCM-20130511-4



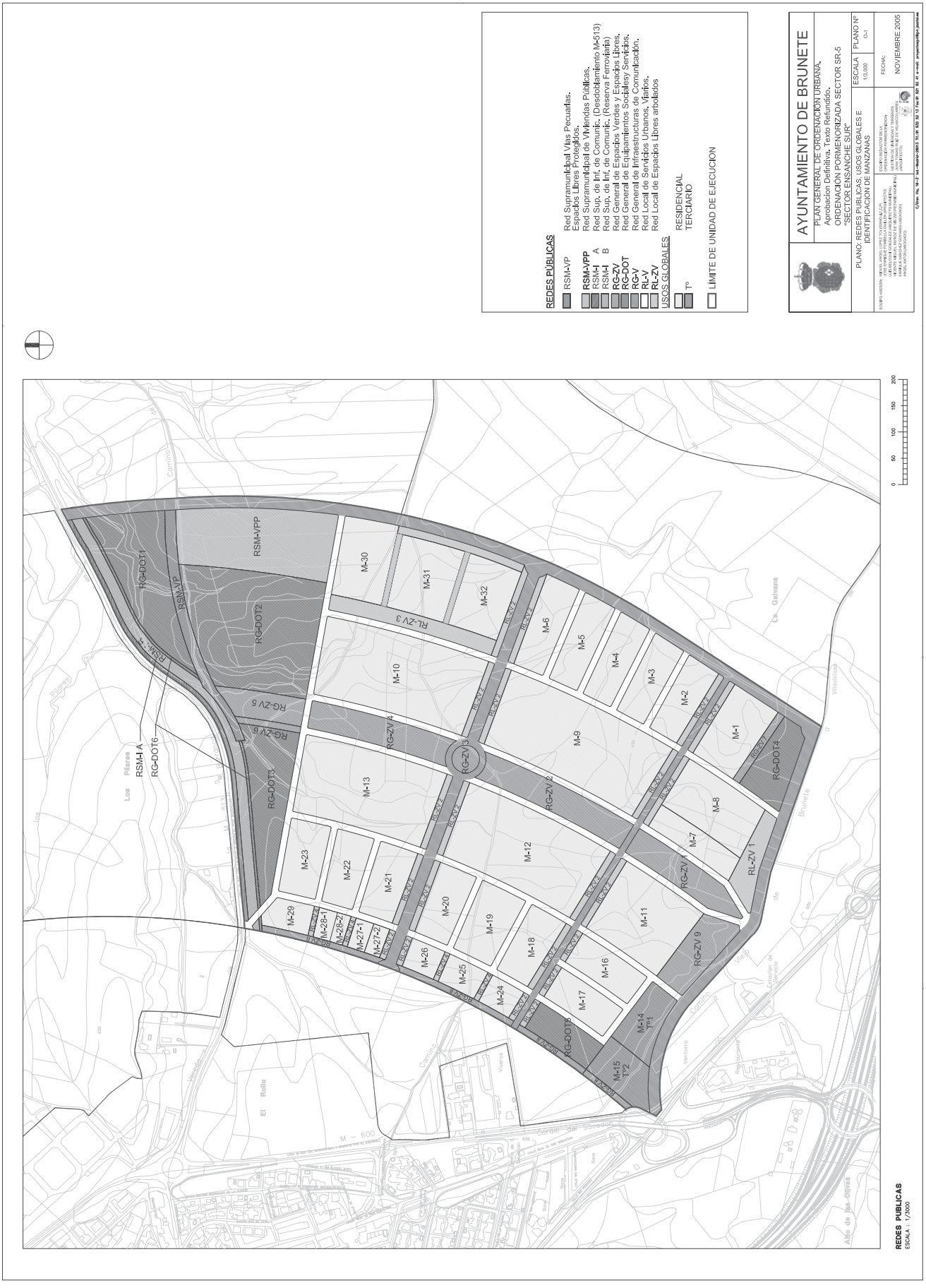
BOCM-20130511-4



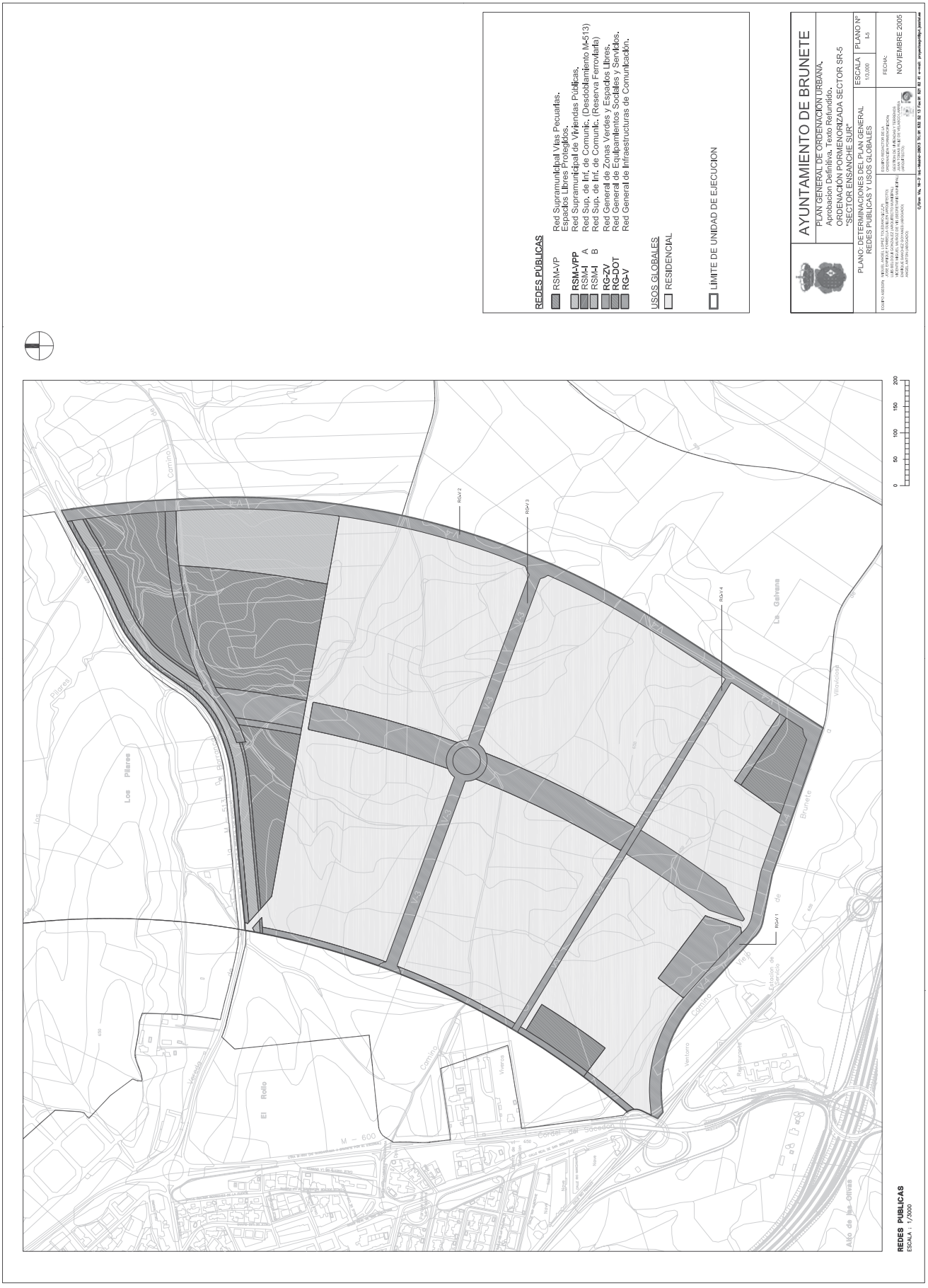
BOCM-20130511-4



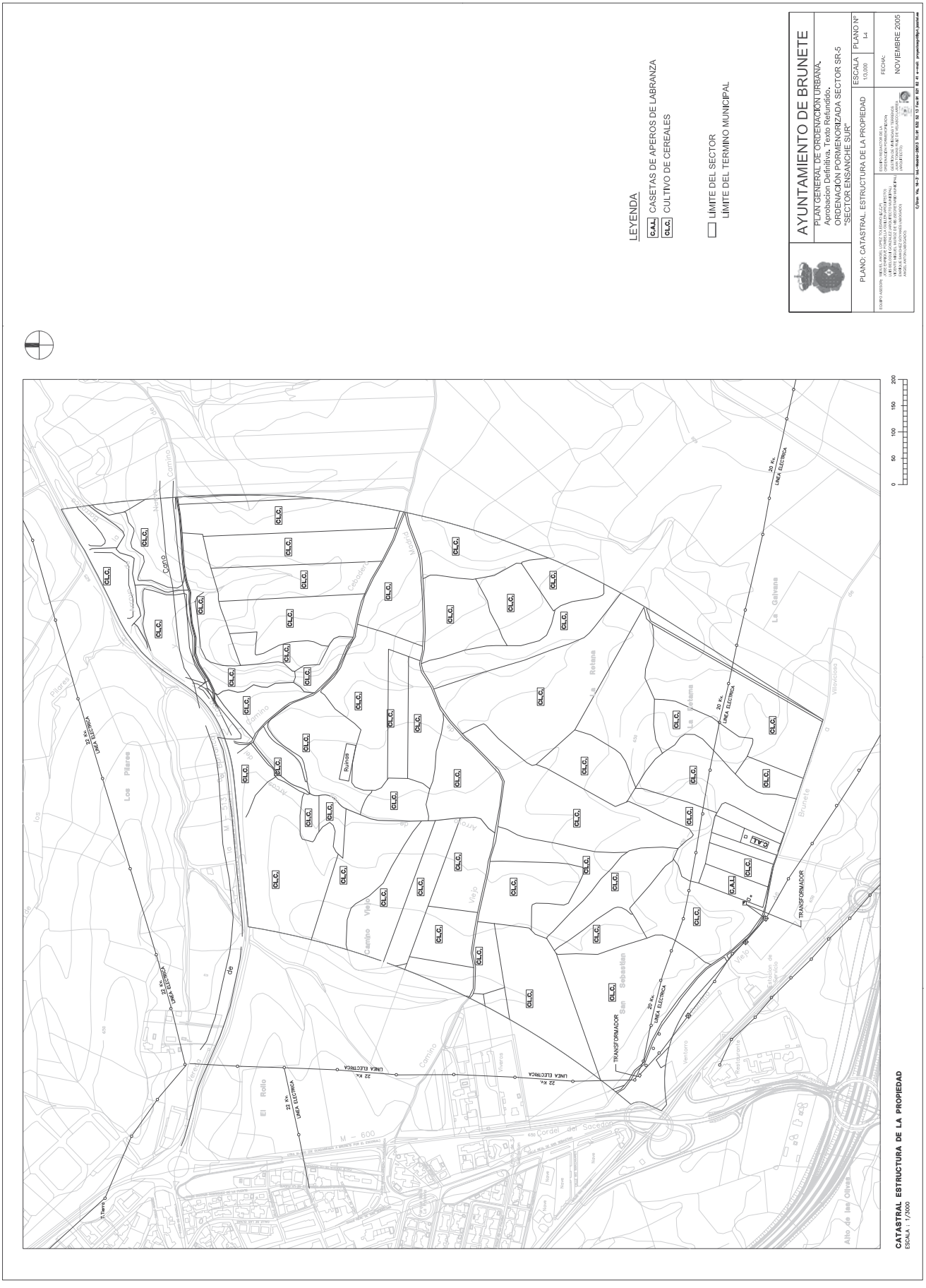
BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4



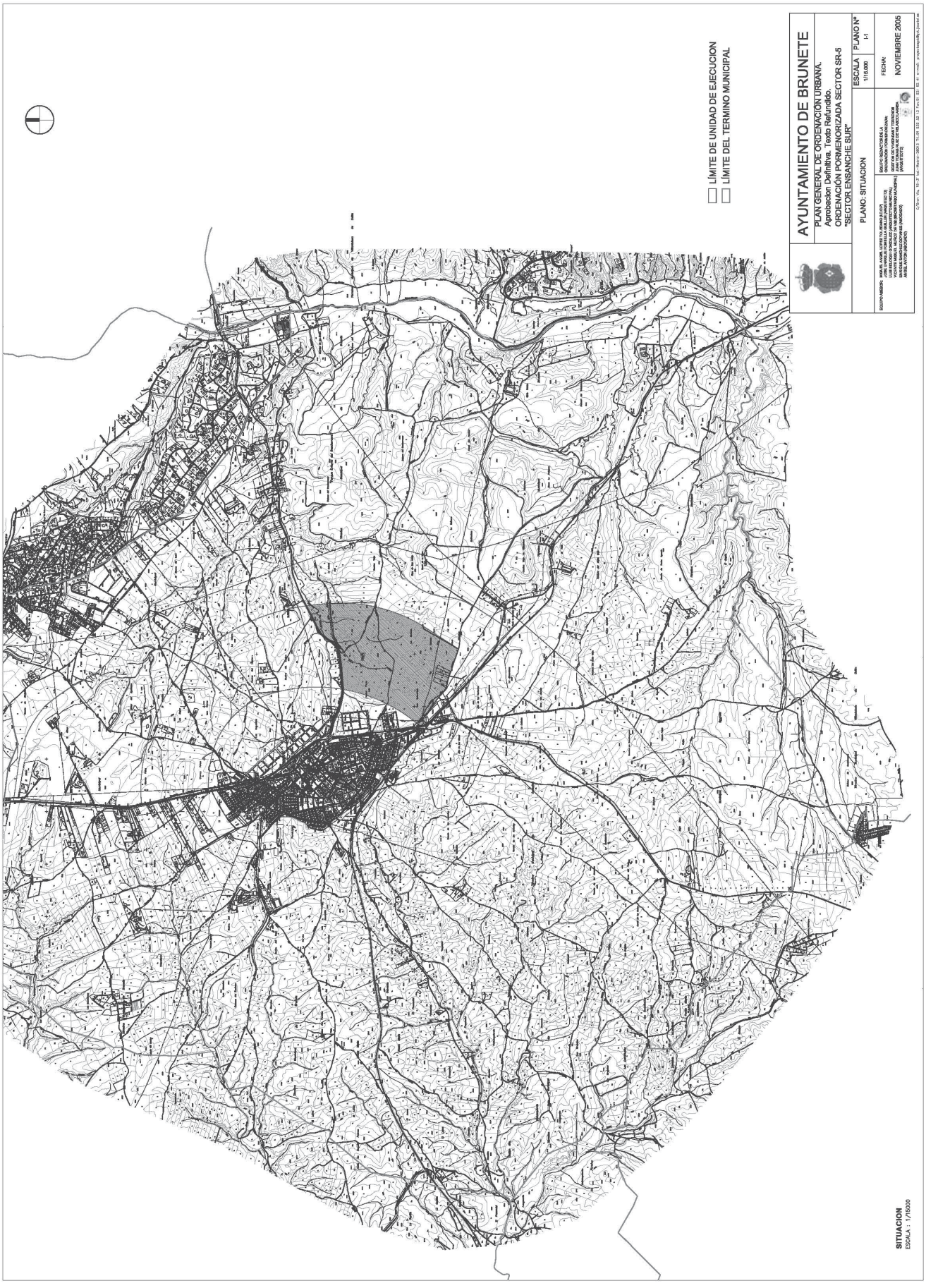
BOCM-20130511-4



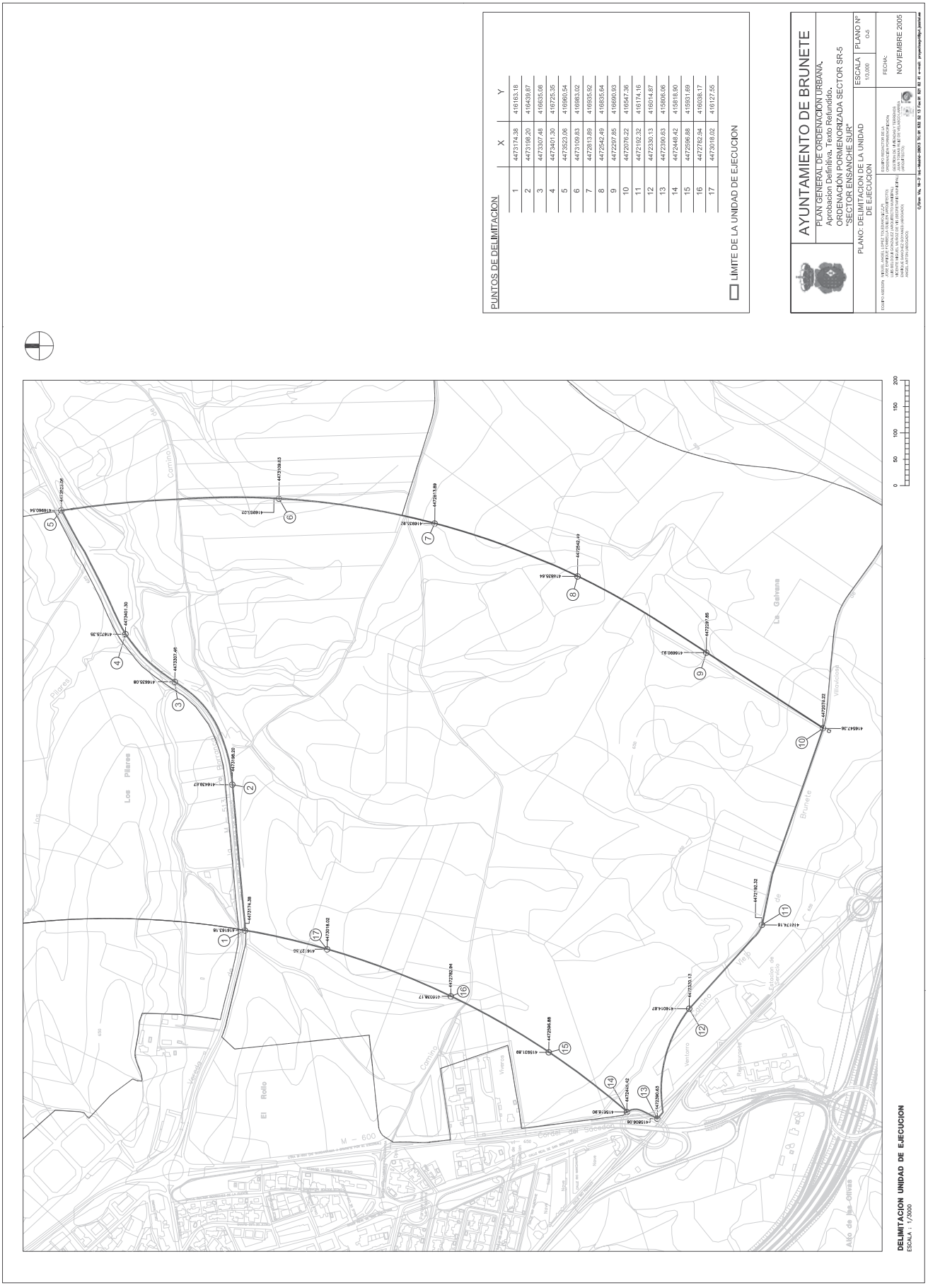
BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4



BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-6 "ENSANCHE SURESTE"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-6 "ENSANCHE SURESTE" DEL PLAN GENERAL DE BRUNETE.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....05
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación Pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación Pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica....15
Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica....18

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada de Ensanche. MC.....22
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto de Ensanche. BA 30
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo de Ensanche. U-INT.....38
Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo de Ensanche. U-EXT 45
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ 53
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. T.....60
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 66
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 66
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras Básicas.....66
Art. 8.10.Ordenanza 10. Red Viaria 66

ÍNDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:100
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector SR-6 "ENSANCHE SURESTE"y de las redes públicas adscritas denominado "ENSANCHE SURESTE" al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que esta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes y de los suelos edificables conforme disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada que es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta, proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-6 "ENSANCHE SURESTE"y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica, que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada, establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U-INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U-EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U-CJ**
- Terciario	**T**
- Red pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras	**RG - I**
- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

BOCM-20130511-4

5. Los Planos O-2 de Zonificación y de Identificación de manzanas identifican individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1. Constituyen deberes y derechos de los propietarios los establecidos en la Ley estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, estas Ordenanzas y el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el TÍTULO SEGUNDO las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. **Uso principal o característico.**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. **Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3. Uso alternativo.

Es aquel que de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5. **Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente Sector SR-6 "ENSANCHE SURESTE" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General.

MC-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U/INT	1,100
U/EXT	1,150
CJ	1,.200
Tº	0,900

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción conforme a lo establecido en el TÍTULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el TÍTULO CUARTO de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente conforme lo dispuesto en el TÍTULO QUINTO del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente Sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRICA.

Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m^3/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos

BOCM-20130511-4

urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de

BOCM-20130511-4

Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas

BOCM-20130511-4

zonas hasta que no se cumpla esta condición.

El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA.

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, deberá atenderse a lo siguiente:

El Ayuntamiento garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico para el sector, tanto en la aprobación de los instrumentos de ejecución de cada sector como en su ejecución material y conservación.

- *En el sector nº 6, la implantación de caballones de tierra de 3 metros de altura frente a los tramos 114 116 propuestos como medida correctora para las parcelas M.9, M10, M.11, M.12 y M.13, estará sujeta a autorización por parte del órgano competente. En caso de no obtenerse dicha autorización, deberán plantearse medias acústicamente equivalentes que garanticen igualmente el cumplimiento del decreto 78/1999 en dichas parcelas.*

BOCM-20130511-4

- *En el sector nº 6 el Ayuntamiento velará por que en los Proyectos de ejecución se justifique convenientemente que con la medida correctora provisional planteada para el horizonte 1 (año 2008), consistente en la restricción al paso de vehículos pesados por los tramos 89, 95 y 100 del segundo anillo, tanto durante el período día como durante el período noche, por el tramo 117 del viario interior durante el período noche y por el tramo 126 también del viario interior tanto durante el período día como durante el período noche, excepto vehículos de emergencias, hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del tercer anillo, es suficiente para garantizar que en las manzanas M.1, M.2, M.5, M.4, M.9, Vpp y DOT.2 se cumplen los valores del decreto 78/99 para áreas de sensibilidad acústica tipo II (en el caso de la manzana DOT.2 en función de su uso final). En el caso de superar dichos valores, deberán plantearse medidas acústicamente equivalentes que garanticen el cumplimiento del citado decreto.*

La presente Ordenación Pormenorizada, incorpora en el artículo 7.3 de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, las conclusiones y medidas correctoras del estudio de niveles sonoros que se sintetizan a continuación:

En general, y según las hipótesis de tráfico consideradas, la situación acústica global es favorable a la implantación de los usos previstos. Aún así, tras el análisis acústico realizado, se han detectado zonas puntuales en las que los niveles sonoros previstos superarían ligeramente los establecidos por la normativa. Estas afecciones se deben fundamentalmente a los tramos 89, 95 y 100 del Segundo Anillo, y los tramos 114, 116 y 118 del Tercer Anillo, y se han resuelto mediante las medidas correctoras resumidas en párrafos posteriores.

De esta forma, para un cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 78/99 y en la solicitud de información complementaria de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se han propuesto las siguientes medidas correctoras, ya asumidas en los restantes documentos de planeamiento:

Segundo Anillo

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-4 deberá respetar un retranqueo de al menos 14m a lindero de parcela (25m al eje de la vía) hacia el tramo 89 del Segundo Anillo.

- Los materiales que conformen el tramo 89 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 89 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-1 y M-2 deberá respetar un retranqueo de al menos 11m a lindero de parcela (22m al eje de la vía) hacia el tramo 95 del Segundo Anillo.

BOCM-20130511-4

- Los materiales que conformen el tramo 95 del Segundo Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 95 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogidas de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial VPP deberá respetar un retranqueo de al menos 10m a lindero de parcela (21m al eje de la vía) hacia el tramo 100 del Segundo Anillo.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 100 del Segundo Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogidas de basuras, excepto vehículos de emergencia.

Tercer Anillo

- Implantar de caballones de tierra de al menos 3m de altura en el frente de las zonas verdes RG-ZV-10, RG-ZV-11, RG-ZV-12, RG-ZV-13 y RG-ZV-14, hacia los tramos 114 y 116 del Tercer Anillo.

- Los materiales que conformen los tramos 114 y 116 del Tercer Anillo deberán ser materiales porosos de elevado índice de absorción acústica, tales como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 114 y 116 del Tercer Anillo entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

Tramo 113

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-4, M-8 y M-13 deberá respetar un retranqueo de al menos 4m a lindero de parcela (9m al eje de la vía) hacia el tramo 113 del Viario Interior.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 113 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

Tramo 115

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-3, M-6, M-7, M-11 y M-12 deberá respetar un retranqueo de al menos 2m a lindero de parcela (13m al eje de la vía) hacia el tramo 115 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 5m en la manzana M-3, y de 3m en las manzanas M-6, M-7, M-11, y M-12, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.

BOCM-20130511-4

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 115 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

Tramo 126

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial VPP deberá respetar un retranqueo de al menos 18m a lindero de parcela (29m al eje de la vía) hacia el tramo 126 del viario interior.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 126 del Viario Interior entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

Medida correctora provisional hasta la entrada en servicio del tercer anillo

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por los tramos 89, 95 y 100 del Segundo Anillo tanto durante el período Día como durante el período Noche, excepto vehículos de emergencia. Esta medida correctora se mantendrá hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del Tercer Anillo. Una vez implantados dichos tramos, se podrá eliminar esta restricción para el período Día.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados durante el período Noche por el tramo 117 del viario interior, excepto vehículos de emergencia. Esta medida correctora se mantendrá hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del Tercer Anillo.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 126 del viario interior, tanto durante el período Día como durante el período Noche, excepto vehículos de emergencia. Esta medida correctora se mantendrá hasta la entrada en funcionamiento de los tramos 109 y 112 del Tercer Anillo.

Todas estas medidas (retranqueos, empleo de materiales porosos el viario interior y restricción de vehículos pesados) se reproducen en el Plano de Zonificación, Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada, que se adjunta en el capítulo de planeamiento de este estudio acústico.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frentes de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de ordenanza establecidas como MC en el Plano de Zonificación O - 2 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes Libre o de Vivienda Protegida.

La manzana con clave MC de la manzana M-1 será en régimen de Vivienda Protegida<70m^2 construidos, la manzana M-2 será en régimen de Vivienda Protegida>70^2 construidos y la manzana con clave MC de la M-4 serán en régimen de Vivienda Protegida>110m^2 construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable.

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-1	15.170	13.110	188	VP<70m^2c Propietarios
M-2	14.951	13.110	156	VP>70m^2c Propietarios
M-4	13.267	12.430	113	VP>110m^2c Propietarios

La manzana **M-08** será en régimen libre.

Sólo en Ordenanzas correspondiente de conformidad con el artículo 4.5.7 de la Memoria.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de **mil (1.000) m^2**.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de **veinte (20)** metros.

BOCM-20130511-4

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere **noventa (90) metros**.

BOCM-20130511-4

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Planos O-3.1 y O-3.2. de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

Frente fachada: 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa para alineación a viario. Alineación a viario que será preceptiva en las vías con bajo comercial.

Linderos laterales: 4 metros con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.

Fondo: 3 metros mínimo salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán las establecidas en los Planos de Ordenación como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Dto 78/99 de la Comunidad de Madrid relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los parámetros enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

BOCM-20130511-4

MEDICION DE LOS RETRANQUEOS:

a) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
b) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
c) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.
d) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
e) A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
f) La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de veinte (20) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela, manzana o unidad urbana equivalente neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez 10 % de la superficie libre de edificación principal, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

BOCM-20130511-4

MEDICION DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.

b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta

c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos.

d) No se computarán las terrazas " no cubiertas " que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la cara inferior del forjado, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. Para uso distinto al de garaje, en cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

e) No computaran como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.

f) Las cubiertas fijas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. computaran a los efectos de la ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el TÍTULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con un altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

BOCM-20130511-4

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresada en metros cuadrados de techo (m^2t) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
B: En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendederos y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada.
C: No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.
D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
F: En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la

BOCM-20130511-4

cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba tratamiento, y en vivienda unifamiliar los sótanos.

G: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

H: Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

Tampoco computarán los 5,00 m2 de superficie de trastero, ni los pasillos de acceso a los mismos, a razón de 1 trastero vinculado registralmente a cada vivienda y dos más como máximo, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en plantas bajo rasante, baja o bajo cubierta, así como los primeros 3,00 m^2 de superficie de los tendederos, o de 4,00 m2 en los que se implante la instalación de aire acondicionado.

No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a H.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE MC MANZANA CERRADA DE ENSANCHE

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	Autor.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²		Comp.	Comp				1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp			
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- ORDENANZA 2. BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas de ordenanzas establecidas en el Plano O -2 de Zonificación como BA en la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes Libre o de Vivienda Protegida.

Parte con clave BA de la manzana M-3 será en régimen de Vivienda Protegida<70m^2 construidos y parte con clave BA de la M-3 será en régimen de Vivienda Protegida>70m^2 construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable.

Manzana	Superficie m²s	Edificabilidad m²c	nº viviendas	Destino
M-3	6.810	5.890	73	46 viv. VP<70m^{2}c (3.220m^{2}c) Ayto
				27 viv. VP>70m^{2}c (2.670m^{2}c) Ayto

Las manzanas **M-05, M-06 y M-07** serás en régimen libre.

Sólo en Ordenanzas correspondiente de conformidad con el artículo 4.5.7 de la Memoria.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de mil (1.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de **veinte (20)** metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela neta siempre que el frente máximo de edificación continua no supere **noventa (90) metros**.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Planos O - 3.1 y O - 3.2. de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- Frente fachada: 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa para alineación a viario. Alineación a viario que será preceptiva en las vías con bajo comercial.
- Laterales: 3 metros, mínimo, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.
- Fondo: 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán las establecidas en los Planos de Ordenación como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Dto 78/99 de la Comunidad de Madrid relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los parámetros enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

MEDICION DE LOS RETRANQUEOS:

a) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
b) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
c) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.

BOCM-20130511-4

d) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
e) A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
f) La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez 10 % de la superficie de libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

MEDICION DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.

b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta

c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos.

BOCM-20130511-4

d) No se computarán las terrazas " no cubiertas " que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la cara inferior del forjado, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. Para uso distinto al de garaje, en cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

e) No computaran como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.

f) Las cubiertas fijas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. computaran a los efectos de la ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el TÍTULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con un altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III),con una altura de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a la Avda de Los Rosales y Bulevar del Ensanche Sur lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático o baja + IV alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de 16 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados de techo (m²t) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendederos y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada.

C: No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba tratamiento, y en vivienda unifamiliar los sótanos.

G: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

BOCM-20130511-4

H: Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

Tampoco computarán los 5,00 m2 de superficie de trastero, ni los pasillos de acceso a los mismos, a razón de 1 trastero vinculado registralmente a cada vivienda y dos más como máximo, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en plantas bajo rasante, baja o bajo cubierta, así como los primeros 3,00 m2 de superficie de los tendederos, o de 4,00 m2 en los que se implante la instalación de aire acondicionado.

No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a H.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO DE ENSANCHE

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- ORDENANZA 3. UNIFAMILIAR INTENSIVO . U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, en hilera o pareada correspondiente a las áreas de ordenanza establecidas en el Plano O - 2 de Zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en el que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos metros (72 m.).

3.-Condiciones volumétricas.

3.1-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Planos O - 3.1 y O - 3.2 de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3,00) metros pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3,00) metros, excepto que se adose la edificación al mismo para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en Plano de Ordenación O - 2 Zonificación, Identificación de Manzanas, superficies, nº de viviendas, retranqueos, ámbitos de Estudio de Detalle y retranqueos por niveles sonoros.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, le edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 3,00 metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de 6 metros.

Los garages podrán adosarse a fachada en un a longitud máxima de 3,50 metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de 7 metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

En promociones edificatorias de manzanas completas podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

BOCM-20130511-4

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranquerá la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

MEDICION DE LOS RETRANQUEOS:

a) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
b) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
c) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.
d) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
e) A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
f) La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

3.3-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

BOCM-20130511-4

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

MEDICION DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, y cuerpos volados.
b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta
c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos de acuerdo con el Art. 9.6..

d) No se computarán las terrazas " no cubiertas " que se construyan en prolongación de la - baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la inferior del forjado, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

e) No computaran como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
f) Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. fijas computaran a los efectos ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4,00) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

BOCM-20130511-4

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y , en concreto en el Plano O - 2 de la presente ordenación Pormenorizada de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

Su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

a) En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendederos y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos, trasteros, cuartos de usos comunitarios, accesos peatonales y de vehículos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc., en dimensiones apropiadas al tipo de instalación.

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación.

c) Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

d) No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO DE ENSANCHE

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- ORDENANZA 4. UNIFAMILIAR EXTENSIVO DE ENSANCHE. U-EXT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, en hilera, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de ordenanzas en el Plano O -2 de Zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada como U-EXT. **Manzanas M-09, M-10, M-11, M-12, M-13**.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de Vivienda Libre

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros cincuenta centímetros (6,50 m.), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete y medio (7,50 m) metros en el caso en el que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Planos O - 3.1 de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3,00) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3,00) metros, excepto que se adose la edificación al mismo para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, le edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6,00) metros.

Los garages podrán adosarse a fachada en un a longitud máxima de tres metros y medio (3,50) metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

En promociones edificatorias de manzanas completas podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

BOCM-20130511-4

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranquerá la edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metro.

MEDICION DE LOS RETRANQUEOS:

a. Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.

b. Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.

c. Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.

d. Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.

e. A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.

f. La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

BOCM-20130511-4

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

MEDICION DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, y cuerpos volados.
b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta
c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos de acuerdo con el Art. 9.6..

d) No se computarán las terrazas " no cubiertas " que se construyan en prolongación de la - baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la inferior del forjado, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

e) No computaran como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
f) Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. fijas computaran a los efectos ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4,00) metros de altura en la edificación secundaria.

BOCM-20130511-4

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y , en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

Su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

a) En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendederos y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos, trasteros, cuartos de usos comunitarios, accesos peatonales y de vehículos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc., en dimensiones apropiadas al tipo de instalación.

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación.

BOCM-20130511-4

c) Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

d) No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO DE ENSANCHE

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDIN. U-C.J.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada, correspondientes a las áreas de ordenanzas establecidas en el Plano O - 2 de Zonificación de la presente Ordenación Pormenorizada como U-C.J.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en regímen de Vivienda Libre

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve (9,00), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once metros (11,00) metros en el caso en el que el aparcamiento se resuelva en planta baja, o sea, la tipología aislada.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Planos O - 3.1 y O - 3.2 de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3,00) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3,00) metros, excepto que se adose la edificación al mismo para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en Plano de Ordenación O - 2 Zonificación, Identificación de Manzanas, superficies, nº de viviendas, retranqueos, ámbitos de Estudio de Detalle y retranqueos por niveles sonoros.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, le edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 3,00 metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de 6 metros.

Los garages podrán adosarse a fachada en un a longitud máxima de 3,50 metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de 7 metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

En promociones edificatorias de manzanas completas podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

BOCM-20130511-4

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranquerá la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

MEDICION DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, y cuerpos volados.
b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta
c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos de acuerdo con el Art. 9.6..

d) No se computarán las terrazas " no cubiertas " que se construyan en prolongación de la - baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la inferior del forjado, siempre que debajo de

BOCM-20130511-4

ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

e) No computaran como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
f) Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. fijas computaran a los efectos ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4,00) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendederos y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos, trasteros, cuartos de usos comunitarios, accesos peatonales y de vehículos

BOCM-20130511-4

o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc., en dimensiones apropiadas al tipo de instalación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación.

3. Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

4. No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-C.J UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDIN

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
COMP. USO COMPLEMENTARIO

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. T.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, y que se identifica con la clave T en el Plano de Zonificación O-2 de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en sus categorías de comercial-hostelero, dotacional, asistencial y terciario oficinas.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) m^2 .

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

Se autorizarán segregaciones de las parcelas existentes siempre que las resultantes tengan una superficie mínima de 1.500 m2
Con un frente mínimo de quince 15 metros y se pueda inscribir en ellas un circulo de diámetro quince metros.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los planos O.3.1 y O.3.2 de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

RETRANQUEO MÍNIMO	
Frente parcela	**Resto linderos**
5 m.	5 m.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del 70%

Se destinará al menos el quince (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10 metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

BOCM-20130511-4

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

BOCM-20130511-4

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

5. Con una superficie máxima de cinco (5) por ciento de la totalidad construida del centro.

6. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro.

7. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro y una altura máxima de edificación de doce (12) metros y cuatro plantas (baja + 3).

8. Posible en una actuación unitaria de "Viveros de Empresas".

9. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

10. Permitido en planta 1ª ligado a la actividad de la planta baja.

    Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

    Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

    Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y

BOCM-20130511-4

descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de Infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:100
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-7 "LA PELLEJERA"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-7 "LA PELLEJERA" DEL PLAN GENERAL DE BRUNETE.

ÍNDICE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....04
Art. 1.2. Contenido Documental....04
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....05
Art. 1.4. Vigencia....05
Art. 1.5. Efectos....06
Art. 1.6. Revisión y modificación....06
Art. 1.7. Normas de interpretación....07

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación Pormenorizada. Zonificación....08
Art. 2.2. Ordenación Pormenorizada. Ordenación de volúmenes....09
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....09

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimineto del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica....15
Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimineto del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica....19

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Bloque Abierto. BA 21
Art. 8.2. Ordenanza 2. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 31
Art. 8.3. Ordenanza 3. Terciario. TH 40
Art. 8.4. Ordenanza 4. Terciario. T0 47
Art. 8.5. Ordenanza 5. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 53
Art. 8.6. Ordenanza 6. Red de espacios libres y zonas verdes 53
Art. 8.7. Ordenanza 7. Infraestructuras Básicas 53
Art. 8.8.Ordenanza 8. Red Viaria 53

ÍNDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:4.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad ..... Escala 1:4.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas y usos globales ..... Escala 1:4.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas ..... Escala 1:4.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:4.000
O.3. Condiciones de ejecución ..... Escala 1:4.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante) ..... Escala 1:4.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución ..... Escala 1:4.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector SR-7 "LA PELLEJERA"y de las redes públicas adscritas denominado "LA PELLEJERA" al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que esta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes y de los suelos edificables conforme disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada que es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta, proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-7 "LA PELLEJERA"y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica, que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada, establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U-INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U-EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U-CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras	**RG - I**
- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

BOCM-20130511-4

5. Los Planos O-2 de Zonificación y de Identificación de manzanas identifican individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1. Constituyen deberes y derechos de los propietarios los establecidos en la Ley estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, estas Ordenanzas y el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. **Uso principal o característico.**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. **Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3. Uso alternativo.

Es aquel que de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5. **Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente Sector SR-7 "LA PELLEJERA" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General.

MC-VP<70	0,360
MC-VP>70	0,360
BA-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,015
U-EXT	1,030
Tº	0,850

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente conforme lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRÍCA

- Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

  Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

  Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

  Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

  De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en

BOCM-20130511-4

el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m³/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

- Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

- Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

- La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

  Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

  Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo

BOCM-20130511-4

obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

- Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

- En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

- De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los

BOCM-20130511-4

colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

- En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

- Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de

BOCM-20130511-4

Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

- Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

En cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y, según se analiza en el documento específico que forma parte de la presente Ordenación Pormenorizada, y según establece la ficha de características del sector a nivel de Plan General en cumplimiento del informe ambientadle 2 de noviembre de 2005. La presente Ordenación Pormenorizada, incorpora en el artículo 7.3 de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, las conclusiones y medidas correctoras del estudio de niveles sonoros que se sintetizan a continuación:

En general, y según las hipótesis de tráfico consideradas, la situación acústica global es favorable a la implantación de los usos previstos. Aún así, tras el análisis acústico realizado, se han detectado zonas puntuales en las que los niveles sonoros previstos superarían ligeramente los establecidos por la normativa. Estas afecciones se deben fundamentalmente al tramo 120 del Viario Interior, y se han resuelto mediante las medidas correctoras resumidas en párrafos posteriores.

- Implantar una barrera acústica continua o medida de efectividad acústica equivalente sobre el frente del tramo 120 del Viario Interior con una altura de entre 2 y 4m. La ubicación de dicha barrera queda reflejada en el plano 2, reproducido con anterioridad.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial deberá respetar un retranqueo de al menos 60m al eje del tramo 120 del viario interior.

Estas medidas se reproducen en el Plano de Zonificación, Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada, que se adjunta en el capítulo de planeamiento de este estudio acústico.

Tal y como se ha comentado anteriormente, sobre la manzana residencial se tiene prevista la implantación de un uso deportivo extensivo, cuya ubicación definitiva deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. No se prevén afecciones acústicas que condicionen la ubicación final de este uso deportivo, pudiendo implantarse en cualquier zona de la manzana residencial. Sin embargo, dado que los niveles previstos en las proximidades del tramo 120 del viario interior sí son ligeramente superiores a los valores fijados para un uso residencial, recomendamos destinar esta zona al uso deportivo.

BOCM-20130511-4

Las áreas destinadas a espacios libres deberán ordenarse teniendo en cuenta los niveles previstos, de forma que en aquellas zonas en las que dichos niveles sean compatibles con los de un área Tipo II (hasta 55 dBA Día, período natural de uso de estas zonas) podrán ser ordenadas en detalle para un uso de zona verde estancial, mientras que en aquellas en las que los niveles previstos sean propios de un área tolerablemente ruidosa (hasta 65 dBA Día) deberán ser ordenadas como espacios libres para uso recreativo, deportivo o meramente visual. En el plano de zonificación acústica se señalan estas áreas.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1.- ORDENANZA 1. BLOQUE ABIERTO BA (VL)

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas de ordenanzas establecidas en el Plano O -1 de Zonificación como BA-VL en la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es en régimen de residencial Libre.

Las áreas **BA-VL.1, BA-VL.2, BA-VL.3, BA-VL.4, BA-VL.5, BA-VL.6,** serán en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a **CINCO MIL METROS CUADRADOS (5.000 m2.)** debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de **TREINTA METROS (30,00 m.)** de diámetro.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de **veinte (20)** metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela neta siempre que el frente máximo de edificación continua no supere **ciento cincuenta (150) metros.**

La longitud se medirá sobre el volumen cerrado habitable, no computando a tales efectos elementos arquitectónicos y ornamentales como vuelos, terrazas, porches, pérgolas y jardineras.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Proyectos de Urbanización y en su caso en los correspondientes Estudios de Detalle.

BOCM-20130511-4

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- Frente fachada: 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa para alineación a viario público. Alineación a viario que será preceptiva en las vías con bajo comercial.
- Laterales: 4 metros, mínimo, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante.
- Fondo: 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o superior a la mitad de la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los parámetros enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a doce (12,00) metros podrá reducirse la separación hasta un tercio de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

MEDICIÓN DE LOS RETRANQUEOS:

Según se recoge en los planos de Ordenación y en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 y anteriores, la edificación no superará la raya de 50 metros desde el límite del sector en contacto con la franja del SNUP de protección del parque.

a) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación correspondientes al volumen cerrado habitable, no computando a tales

BOCM-20130511-4

efectos elementos arquitectónicos y ornamentales como vuelos, terrazas, porches, pérgolas y jardineras.

b) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.

c) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo.

d) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.

e) A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.

f) La edificación, bajo rasante no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de veinticinco (25,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada, si no existieran patios y de treinta y cinco (35,00) metros con patios. En este fondo no se computan las terrazas, los porches, las pérgolas, jardineras, los cuerpos salientes ni vuelos.
Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 70% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez 10 % de la superficie libre de la parcela; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales y viario.

MEDICIÓN DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción cerrada habitable, sin computar a tal efecto terrazas, porches, pérgolas, toldos, jardineras y cuerpos volados.

b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta.

BOCM-20130511-4

c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos.

d) Las cubiertas fijas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. computaran a los efectos de la ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de **cuatro (4) plantas (baja + III),** con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el TÍTULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de **dieciséis metros y cincuenta centímetros (16,50 m.)** de altura medidos desde la rasante de la acera del vial de acceso hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante de la acera del vial de acceso.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

El sótano podrá sobresalir 1,20 m. medidos desde la rasante la acera del vial de acceso a la cara inferior del forjado del suelo de planta baja, en el centro de la fachada del bloque.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación no vinculantes, establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para

BOCM-20130511-4

cada manzana y viene expresada en metros cuadrados de techo (m²t) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: En la medición de la edificabilidad no han de incluirse tampoco los cuerpos volados. No se computarán las terrazas cubiertas y descubiertas, tendederos, porches, pérgolas y jardineras en cualquier planta.

C: No computará la edificación en sótano, cualquiera que sea su uso.

D: No computarán, así mismo, los garajes, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre y bajo rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta baja, los elementos ornamentales, porches, y pérgolas en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba tratamiento.

G: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

Tampoco computarán la superficie de trastero, ni los pasillos de acceso a los mismos, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en cualquier planta, así como los primeros 3,00 m2 de superficie de los tendederos, o de 4,00 m2 en los que se implante la instalación de aire acondicionado.

No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 10 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

3.7-Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a protección de terrazas hasta de 1,20 m, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 m por encima de la altura máxima de la edificación principal, debiendo estar inscritas por debajo de un plano

BOCM-20130511-4

de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada. En el caso de existir alero no superar 1 m. desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse extremo.
Se admiten faldones verticales en caso de que no se haya agotado la altura máxima.
Se admite el uso de la cubierta plana vinculada a las viviendas de planta inferior.
Así mismo se permitirá situar sobre la cubierta de los edificios los cuartos de instalaciones tales como aire acondicionado, telecomunicaciones, aljibe, casetones de escaleras y ascensores, etc. Se permitirá porches y pérgolas. En ninguno de los casos computarán edificabilidad.

También se permitirán las construcciones por encima de la altura en dependencias e instalaciones de uso de la comunidad de vecinos, computando edificabilidad dentro del 10%.

3.8.- condiciones complementarias

En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de **OCHO METROS (8,00 m.)** y **SIN LIMITE DE LONGITUD**, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna y sin computar edificabilidad.

Los vuelos sobre las zonas de retranqueo no podrán ser mayores de **DOS METROS (2,00 m).**

Los cuerpos volados, cuando existan, no serán tenidos en consideración en la medición de retranqueos y separaciones entre bloques.

Se permiten entrantes ó terrazas sin ningún tipo de limitación formal.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo de **3 METROS (3,00 m.),** una altura máxima **8 METROS (8,00 m).** y sin limitación en su longitud.

El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre las zonas de retranqueo no será superior a **DOS METROS (2,00 m.)**

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia. vestuarios, locales de la comunidad, instalaciones deportivas comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el **UNO POR CIENTO (1 %)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de **UNA PLANTA**, con un máximo: de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa. Se permitirá la cubierta plana.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por el presente documento, salvo los pabellones de

BOCM-20130511-4

vigilancia portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de **SIETE METROS POR CINCO METROS (7,00x 5,00 m.)**

- Si se tratase de instalaciones auxiliares de uso deportivo situadas en planta sótano, según la normativa, no computarán edificabilidad.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse **TRES METROS (3,00 m.)** si existen huecos.
- Su altura máxima será de **CUATRO METROS (4,00 m.)** su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a **CINCO METROS (5,00 m.)** de las alineaciones de fachada, y a **TRES METROS (3,00 m.)** del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del **DIEZ POR CIENTO (10 %)** de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

En ningún edificio se permitirá la instalación de salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional, excepto las propias de calderas estancas de gas natural.

Las entradas de bomberos y servicios podrán ser compartidas por parcelas diferentes, estableciéndose, en este caso, las servidumbres que correspondan.

En ningún caso, el número de viviendas podrá ser superior a **MIL NOVECIENTOS OCHENTA (1.980)** en total, repartidas en las parcelas conforme a los criterios de ordenación no vinculantes, establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

NOTA: El Nº de viviendas fijado por parcela, así como el de sus edificabilidades, podrá ser variado y trasvasado de unas a otras, con un limite de +_15% por medio del tramite de un estudio de detalle. El nº de viviendas fijado por parcela es el total determinado para cualquier tipología de vivienda, pudiéndose distribuir libremente.

En el caso de tramitar un proyecto de obra que abarque varias parcelas colindantes, el propio proyecto podrá disponer los traslados oportunos, sin variar los máximos totales establecidos.

3.9.- Condiciones de aparcamiento

Cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de **UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO POR CADA CIEN METROS CUADRADOS DE EDIFICACION**

BOCM-20130511-4

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del **VEINTE POR CIENTO (20 %)** en los tramos rectos y del **DIECISEIS POR CIENTO (16 %)** en los tramos curvos.
El suelo del garaje podrá admitir, como máximo, un 5% de pendiente.

Los aparcamientos en superficie podrán cubrirse con marquesinas, siempre se dispondrán dentro del área de movimiento, no computando en ocupación ni en edificabilidad.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	Alt.	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

Art. 8.2.- ORDENANZA 2. UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, en hilera, pareada o aislada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de Vivienda Libre

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 50% de la superficie mínima de parcela.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6,00 m).

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los **ciento cincuenta (150)** metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los Proyectos de Urbanización y en su caso en los correspondientes Estudios de Detalle.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3,00) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3,00) metros, excepto que se adose la edificación al mismo para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante.

BOCM-20130511-4

Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3,00) m. de los linderos laterales, excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en Plano de Ordenación O - 2 Zonificación, Identificación de Manzanas, superficies, nº de viviendas, retranqueos, ámbitos de Estudio de Detalle y retranqueos por niveles sonoros.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de tres (3,00) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

En promociones edificatorias de manzanas completas podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranquerá la edificación tres (3,00) m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas y otras construcciones deportivas privadas.

MEDICIÓN DE LOS RETRANQUEOS:

Según se recoge en los planos de Ordenación y en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 y anteriores, la edificación no superará la raya de 50 metros desde el límite del sector en contacto con la franja del SNUP de protección del parque.

a) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación correspondientes al volumen cerrado habitable, no computando a tales efectos elementos arquitectónicos y ornamentales como vuelos, terrazas, porches, pérgolas y jardineras.
b) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
c) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo.
d) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa especifica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
e) A las instalaciones deportivas " no cubiertas" o cubiertas con elementos telescópicos desplegables, tales como piscinas, pistas de tenis, etc, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
f) La edificación, bajo rasante no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del setenta (70) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división

BOCM-20130511-4

horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

MEDICIÓN DE LA OCUPACIÓN:

a) En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción cerrada habitable, sin computar a tal efecto terrazas, porches, pérgolas, toldos, jardineras y cuerpos volados.
b) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta.
c) Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, y podrán situarse en las zonas de retranqueos.
d) Las cubiertas fijas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. computaran a los efectos de la ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de tres (3) plantas, con un máximo de trece metros (13,00 m.) de altura de cornisa, y de una (1) planta de cuatro (4,00) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante de la acera del vial de acceso o del terreno.

La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (5,00) metros medidos sobre la última planta permitida aunque no se haya agotado la altura máxima.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,30 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

- Se autoriza la edificación bajo cubierta computando la superficie en proyección vertical que supere el metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura.

El sótano podrá sobresalir metro y veinte centímetros 1,20 m. medidos desde la rasante de la acera del vial de acceso o del terreno a la cara inferior del forjado del suelo de planta baja, en el centro de la fachada de la vivienda.

3.6.-Edificabilidad.

BOCM-20130511-4

Su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

a) A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.
b) En la medición de la edificabilidad no han de incluirse tampoco los cuerpos volados. No se computarán las terrazas cubiertas y descubiertas, tendederos, porches, pérgolas y jardineras en cualquier planta.
c) No computará la edificación bajo rasante, cualquiera que sea su uso.
d) No computarán, así mismo, los garajes, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.
e) Tampoco las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.
f) En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios de instalaciones con superficie superior a 0,5 m2, los cuartos de instalaciones situados en planta, los elementos ornamentales, porches, y pérgolas en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio.
g) Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

   Tampoco computarán la superficie de trastero, ni los pasillos de acceso a los mismos, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en cualquier planta, así como los primeros 3,00 m2 de superficie de los tendederos, o de 4,00 m2 en los que se implante la instalación de aire acondicionado.

   No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 10 % de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegables que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

El número de viviendas consignado por la presente Ordenación Pormenorizada es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen establecido en la Ordenación Pormenorizada.

3.7.- Tratamiento de medianerías

En todos los casos en que las edificaciones se adosen a un lindero medianero, se cumplirá:

a) Los muros medianeros que quedan al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 3,50 metros.

3.8.-Construcciones por encima de la altura

Bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 45 º podrá aprovecharse como área habitable, siendo computable a los efectos de

BOCM-20130511-4

edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros.

Se permitirán las chimeneas de ventilación e aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Salvo las destinadas a ventilación de aseos y cuartos de baño, el resto sólo podrán utilizarse para su uso, con exclusión de cualquier otro.

Así mismo se permitirá situar sobre la cubierta de los edificios los cuartos de instalaciones tales como aire acondicionado, telecomunicaciones, aljibe, casetones de escaleras y ascensores, etc. Se permitirá porches y pérgolas. En ninguno de los casos computarán edificabilidad.

También se permitirán las dependencias e instalaciones de uso de la comunidad de vecinos, computando edificabilidad dentro del 10%.

3.9.- Condiciones Complementarias

Los vuelos sobre las zonas de retranqueo no podrán ser mayores de **DOS METROS (2,00 m).**

Los cuerpos volados, cuando existan, no serán tenidos en consideración en la medición de retranqueos y separaciones entre bloques.

Se permiten entrantes ó terrazas sin ningún tipo de limitación formal.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo **de DOS METROS (2,00 m)**, una altura máxima de **SEIS METROS (6,00 m)**, y sin limitación en su longitud.

El vuelo cornisas y aleros sobre la zona de retranqueo no será superior a **DOS METROS (2,00 m.)**.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia. vestuarios, locales de la comunidad, instalaciones deportivas comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el **DIEZ POR CIENTO (10 %)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de **UNA PLANTA**, con un máximo: de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa. Se permitirá la cubierta plana
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por el presente documento, salvo los pabellones de vigilancia portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de **SIETE METROS POR CINCO METROS (7,00x 5,00 m.)**
- Si se tratase de instalaciones auxiliares de uso deportivo situadas en planta sótano, según la normativa, no computarán edificabilidad.

BOCM-20130511-4

En ningún edificio se permitirá la instalación de salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional, excepto las propias de calderas estancas de gas natural.

Las entradas de bomberos y servicios podrán ser compartidas por parcelas diferentes, estableciéndose, en este caso, las servidumbres que correspondan.

En ningún caso, el número de viviendas podrá ser superior a **MIL NOVECIENTOS OCHENTA (1.980)** en total, repartidas en las parcelas conforme a los criterios de ordenación no vinculantes, establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

NOTA: El Nº de viviendas fijado por parcela, así como el de sus edificabilidades, podrá ser variado y trasvasado de unas a otras, con un limite de +_15% por medio del tramite de un estudio de detalle. El nº de viviendas fijado por parcela es el total determinado para cualquier tipología de vivienda, pudiéndose distribuir libremente.

En el caso de tramitar un proyecto de obra que abarque varias parcelas colindantes, el propio proyecto podrá disponer los traslados oportunos, sin variar los máximos totales establecidos.

3.10.-Condiciones de aparcamiento

Cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de **UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO POR CADA CIEN METROS CUADRADOS DE EDIFICACION** y en todo caso por unidad de vivienda, en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, **UNA PLAZA** por vivienda integrada en la edificación

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del **VEINTE (20 %)** en los tramos rectos y del **DIECISEIS POR CIENTO (16 %)** en los tramos curvos.
El suelo del garaje podrá admitir, como máximo, un 5% de pendiente.

Los aparcamientos en superficie podrán cubrirse con marquesinas, siempre se dispondrán dentro del área de movimiento, no computando en ocupación ni en edificabilidad.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO DE ENSANCHE

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario**.**

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- ORDENANZA 3. Terciario hotelero. Th.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Hotelero: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

No se fija.

La superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

Se autorizarán segregaciones de las parcelas existentes siempre que las resultantes tengan una superficie mínima de 1.500 m^2. Con un frente mínimo de quince (15,00) metros y se pueda inscribir en ellas un circulo de diámetro quince (15,00) metros.

Se admiten agregaciones de parcelas que estén libres de edificación o bien, ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

BOCM-20130511-4

Serán las definidas en los planos O.3.1 y O.3.2de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

RETRANQUEO MÍNIMO	
Frente parcela	**Resto linderos**
5 m.	5 m.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La edificación no ocupará más del **SESENTA POR CIENTO (60 %)** de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el **SESENTA POR CIENTO (60%)** bajo rasante.

Se destinará al menos el 15% del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La edificación no podrá superar una altura de **CUATRO PLANTAS (IV) .**La altura de coronación de la edificación será de **DIECISEIS METROS (16,00 m.)** medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas. Esta altura máxima podrá superarse en una superficie no superior al **DIEZ POR CIENTO (10,00%)** de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso , deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

BOCM-20130511-4

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

3.7.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Dimensiones
a) Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a **CIENTO CINCUENTA CENTÍMETROS (150 cm.)**.

b) Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas, en su apartado segundo.

c) Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalen para las viviendas.

Ascensores
Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a **OCHO METROS (8 m.)** se dispondrá un aparato elevador al menos por cada TREINTA (30) habitantes o fracción superior a quince (15) o por cada **QUINIENTOS (500)** metros cuadrados o fracción superior a **DOSCIENTOS CINCUENTA (250)** por encima de dicha altura; en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Aseos
Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada **CIEN METROS CUADRADOS (100 m^2)** de superficie útil. Por cada **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 m^2)** adicionales o fracción superior **CIEN METROS CUADRADOS (100 m^2)** , se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada **QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 m^2)** adicionales o fracción superior a **DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250 m^2)** un lavabo .Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

3.8.- Condiciones de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada **CIEN METROS CUADRADOS (100 m^2.)** de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por los cuadros siguientes:

BOCM-20130511-4

CLAVE T CON USO TERCIARIO COMERCIAL

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	--	Comp	--	Comp	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	Comp	Comp	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. En el grado segundo no se permite la categoría cuarta

3. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

4. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

CLAVE TH – CON USO TERCIARIO HOTELERO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--.	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono							
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	Autor.	--	--	--	5
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1a**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2a. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3a. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Comp.	Comp.	--	--	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Comp.	--	--	--	--	3
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	Comp.	Alt.	--	--	--	4
USO TERCIARIO-OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	Autor	--	--	--	5
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	Autor	--	--	--	5
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Com	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Alt.	--	Alt.	Alt.	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	--
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp.	--	--	--	--	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	Comp.	--	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.4.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. En el grado segundo no se permite la categoría cuarta
3. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela
4. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
5. Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

4.5.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.4.- ORDENANZA 4. TERCIARIO OFICINAS. TO.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transformación de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades pura de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industrial, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración Central. Regional o Local y sus Organismos Autónomas, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestario del servicio se distinguirán las siguientes categorías:

1. Servicios de la Administración, que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
2. Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
3. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando algunas de sus piezas.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

No se fija.

La superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

BOCM-20130511-4

Se autorizarán segregaciones de las parcelas existentes siempre que las resultantes tengan una superficie mínima de 1.500 m^2
Con un frente mínimo de quince (15,00) metros y se pueda inscribir en ellas un circulo de diámetro quince (15,00) metros.

Se admiten agregaciones de parcelas que estén libres de edificación o bien, ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15,00) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en los planos O.3.1 de Alineaciones y rasantes y Secciones Tipo de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán:

RETRANQUEO MÍNIMO	
Frente parcela	**Resto linderos**
5 m.	5 m.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La edificación no ocupará más del **SESENTA POR CIENTO (60 %)** de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el **SESENTA POR CIENTO (60%)** bajo rasante.

Se destinará al menos el 15% del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte proindivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La edificación no podrá superar una altura de **CUATRO PLANTAS (IV) .**La altura de coronación de la edificación será de **DIECISÉIS METROS (16,00 m.)** medida

BOCM-20130511-4

a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas. Esta altura máxima podrá superarse en una superficie no superior al **DIEZ POR CIENTO (10,00%)** de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso , deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano O - 2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificación secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

Las plantas situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado a las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, accesos peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

3.7.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Accesos interiores

a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público , tendrán una anchura de, al menos **CIENTO TREINTA CENTIMETROS (130 cm.)**

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de **OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILÍMETROS (825 mm.)**

Escaleras

El número de escaleras entre cada planta será de una por cada **QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 m^2)** de superficie en la planta inmediatamente superior, o fracción mayor que **DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250 m^2)** , que se localizarán en los lugares que provoquen menos recorridos.

BOCM-20130511-4

Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a **OCHO METROS (8 m.)** se dispondrá un aparato elevador al menos por cada **QUINIENTOS (500)** metros cuadrados por encima de dicha altura; en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de, en edificio de uso exclusivo, de **TRESCIENTOS CENTÍMETROS (300 cm.)** como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación de la zona en que se encuentren, siendo siempre de **TRESCIENTOS CENTÍMETROS (300 cm.)** como mínimo en los locales de sótano.

Aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta **CIEN METROS CUADRADOS (100 m^2)** , un inodoro y un lavabo, por cada **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 m^2)** más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

3.8.- Condiciones de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada **CIEN METROS CUADRADOS (100 m^2.)** de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por los cuadros siguientes:

BOCM-20130511-4

CLAVE TO CON USO TERCIARIO OFICINAS

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	--	Comp	--	Comp	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	Comp	Comp	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
INFRAESTRUCTURAS	**2ª**. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
COMUNICACIONES	**2ª**. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. En el grado segundo no se permite la categoría cuarta
3. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.
4. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal**.**
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.5.- ORDENANZA 5.DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

Art.8.5.-ORDENANZA 5. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.6.- ORDENANZA 6.RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de Infraestructuras.

Art.8.7.-ORDENANZA 7. RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

ÍNDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Condiciones de ejecución ..... Escala 1:4.000
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

AYUNTAMIENTO DE BRUNETE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR SR-8
" LOS ROSALES"

APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANOS DE ORDENACIÓN

Equipo Asesor del Plan General:

Miguel Angel López Toledano (I.C.C.P.)
José Enrique Fombella Guillén (Arquitecto)
Luis Beloqui González (Arquitecto Municipal)
Vicente Miguel Muñoz de Vis (Secretario Municipal)
Enrique Sánchez Goyanes (Abogado)
Angel Antón Oliva (Abogado)

Equipo Redactor de la Ordenación

SB ARQUITECTOS

NOVIEMBRE 2005

BOCM-20130511-4

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto....4
Art. 1.2. Contenido Documental....4
Art. 1.3. Ámbito de aplicación....5
Art. 1.4. Vigencia....5
Art. 1.5. Efectos....6
Art. 1.6. Revisión y modificación....6
Art. 1.7. Normas de interpretación....7

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Ordenación pormenorizada. Zonificación....8
Art. 2.2. Ordenación pormenorizada. Ordenación de volúmenes....9
Art. 2.3. Derechos y deberes de los propietarios....9

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo....10
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos....10
Art. 3.3. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo....10

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos....11
Art. 4.2. Tipos de usos....11
Art. 4.3. Coeficientes de Ponderación....12

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 5.1. Objeto y contenido....13

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Objeto y contenido....14

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 7.1. Alcance y contenido....15
Art. 7.2. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Hídrica....15
Art. 7.3. Normas adicionales en cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005 en relación con la Calidad Atmosférica....19

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 8.1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada. MC....22
Art. 8.2. Ordenanza 2. Bloque Abierto. BA....28
Art. 8.3. Ordenanza 3. Unifamiliar Intensivo. U-INT....35

BOCM-20130511-4

Art. 8.4. Ordenanza 4. Unifamiliar Extensivo. U-EXT 41
Art. 8.5. Ordenanza 5. Unifamiliar Extensivo Ciudad Jardín. U-CJ 47
Art. 8.6. Ordenanza 6. Terciario. Tº 50
Art. 8.7. Ordenanza 7. Dotaciones, Equipamientos y Servicios Públicos 53
Art. 8.8. Ordenanza 8. Red de espacios libres y zonas verdes 58
Art. 8.9. Ordenanza 9. Infraestructuras básicas 58
Art. 8.10. Ordenanza 10. Red viaria 58

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala 1:100
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del ámbito del Sector y de las redes públicas adscritas denominado "SR-8 Los Rosales", al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector, a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliendo los requisitos de contenido exigido para los Planes Parciales en los artículos 42.5.g), 48 y 49.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

Contiene la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Plan General, conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que, con el carácter de estructurantes y pormenorizadas, le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición de la modalidad para su ejecución, delimitación de la Unidad de Ejecución, fijación del sistema de actuación, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que ésta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito de la Ordenación Pormenorizada con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos en correspondencia con los ámbitos establecidos en los Planos de Ordenación, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material como las precisas condiciones sobre la edificación y admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, conforme disponen los apartados b) y c) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

4. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y rasantes, y de los suelos edificables, conformen disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. INFRAESTRUCURAS. MEMORIA Y PLANOS

Contiene los análisis y determinaciones que en razón de las infraestructuras generales establecidas en el Plan General y de las demandas que genera el ámbito de la Ordenación Pormenorizada es necesario satisfacer para cada uno de los servicios urbanísticos cuyas obras materiales han de definirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y propone las afecciones relativas a vertido y depuración de aguas fecales, así como las relativas a vertidos de aguas pluviales y de alteración de la red hidrográfica en relación con las determinaciones del Plan General y de las demandas particulares del ámbito de ordenación.

7. ESTUDIO DE NIVELES SONOROS SEGÚN DECRETO 78/1999 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Analiza y concreta en coherencia con las previsiones y determinaciones del Plan General en este aspecto la evaluación de la generación de tráfico y niveles sonoros producidos por la pormenorización propuesta proponiendo en su caso las medidas correctoras que han de considerarse para adaptarse a lo dispuesto en el referido Decreto.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector SR-8 LOS Rosales y de las redes Públicas Supramunicipales y Generales incluidas y/o adscritas al mismo, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Brunete.

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de la misma, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. La presente Ordenación Pormenorizada, así como los Estudios de Detalle y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la presente ordenación Pormenorizada y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. La Ordenación Pormenorizada y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión de la presente Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de la misma.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal o de la presente Ordenación Pormenorizada, se procederá a la revisión o modificación de sus determinaciones para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de esta Ordenación Pormenorizada con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales de la presente Ordenación Pormenorizada las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a su estructura general del territorio ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 35 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20130511-4

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica que tiene el rango de planeamiento parcial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base en los criterios establecidos en el Plan General, y, en concreto en el artículo 1.7. de sus Normas Urbanísticas.

BOCM-20130511-4

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente la presente Ordenación Pormenorizada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los Planos O-1 y O-2 a escala 1:3.000, con especificación de la aplicación de cada una de las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. La Ordenación Pormenorizada califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de Residencial, Libre o Protegida, en sus diversas tipologías, así como las de Uso Terciario.

3. Los terrenos destinados a Reservas Públicas Supramunicipales y Generales son los establecidos por el Plan General y las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Pormenorizada satisfacen los módulos de reserva establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso la presente Ordenación Pormenorizada considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Manzana Cerrada	**MC**
- Residencial Bloque Abierto	**BA**
- Unifamiliar Intensivo	**U - INT**
- Unifamiliar Extensivo	**U - EXT**
- Unifamiliar Ciudad Jardín	**U - CJ**
- Terciario	**Tº**
- Red Pública Supramunicipal de Infraestructuras Equipamientos y Servicios Urbanos	**RSM - I**
- Red Pública Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos	**RSM - VP**
- Red Pública Supramunicipal de Viviendas Públicas	**RSM- VPP**
- Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres	**RG - ZV**
- Red Pública General de Equipamientos Sociales y Servicios	**RG - DOT**
- Red Pública General de Infraestructuras	**RG - V**
- Red Pública Local de Equipamientos y Servicios Públicos	**RL - V**
- Red Pública Local de Espacios Libres Arbolados	**RL - ZV**

BOCM-20130511-4

5. El Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La Pormenorización de la Ordenación de volúmenes se llevará a cabo directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle, que se realicen en cada Manzana establecida por la Ordenación Pormenorizada, conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con arreglo a las especificaciones del Capítulo 8 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Constituyen derechos y deberes de los propietarios los establecidos en la Ley Estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para el suelo urbanizable en sus artículos 21 y 23.1.1.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de esta Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas Particulares y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución, constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución, siendo la modalidad y sistema de actuación el de Compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y Edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle de las manzanas.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales

- Estudios de Detalle.

2. La ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de la presente Ordenación Pormenorizada se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las concretas determinaciones, además de estas Ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

La presente Ordenación Pormenorizada regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza específica en el capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya regulación será la establecida en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario, uso alternativo, uso autorizable o uso prohibido.

1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3.- Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular que puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

4.- Uso autorizable

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

5.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

BOCM-20130511-4

ARTÍCULO 4.3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por la presente Ordenación Pormenorizada en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40.3 y 42.5.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece a efectos de la equidistribución interna, se estará a los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías que se fijan en las correspondiente ficha del presente sector SR-8 "Los Rosales" del suelo urbanizable sectorizado establecida por el Plan General, a saber.

MC-VP<70	0,360
MC-VP>70	0,360
BA-VP<70	0,360
BA-VP>70	0,360
MC-VP>110	0,650
BA-VP>110	0,650
MC-VL	1,000
BA-VL	1,000
U-INT	1,015
U-EXT	1,030
Tº	0,850

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción, conforme a lo establecido en el Titulo Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas conforme a lo establecido en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, las condiciones de protección del medio ambiente, conforme a lo dispuesto en el Título Quinto del Plan General y en el Informe Ambiental correspondiente al presente sector.

Se cumplirán las medidas correctoras resultantes del estudio de ruidos elaborado en cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid sobre Contaminación Acústica, que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

ART. 7.2. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD HÍDRÍCA

- Como condición inicial se establece que posteriormente a la Aprobación Definitiva del Plan General, y previo a su ejecución, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y, a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración fijadas en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas del Plan General y al que deberán adaptarse los proyectos de urbanización de todos los Sectores.

  Previa a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras se deberá suscribir una Adenda al Convenio de Gestión entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras.

  Este Plan Especial deberá contar con la aprobación del Canal de Isabel II e incluir, entre las infraestructuras hidráulicas generales, el nuevo depósito de regulación, la nueva arteria principal de aducción así como las resultantes de la solución definitiva de colectores y depuración de las aguas residuales del municipio. Igualmente se deberá incluir el coste de estas infraestructuras así como la repercusión aplicable a cada uno de los Sectores.

  Debe destacarse que durante la tramitación de este Plan Especial se deberá cumplir con los procedimientos ambientales de aplicación a los proyectos que contenga. Sin perjuicio del resultado de tales procedimientos, las condiciones correspondientes que de los mismos resulten deberán incorporarse al Plan Especial con el fin de garantizar su inmediata ejecución. A ese fin se tendrán en cuenta las consideraciones de la Dirección General del Medio Natural anteriormente citadas.

  De acuerdo con la Adenda al Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado en

BOCM-20130511-4

el conjunto de los desarrollos propuestos a techo de planeamiento es de **27.396,57 m³/día**.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberán ajustarse, en el Proyecto de Urbanización de cada Sector, a la distribución e intensidad de usos contemplada en las Ordenaciones Pormenorizadas. El caudal medio diario generado en los ámbitos urbanísticos expresados en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Brunete.

- Las aguas residuales que se generen y ubicadas en el término municipal de Brunete (Casco Urbano actual, urbanización consolidada de Los Rosales, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, ST-1, ST-2, ST-3) se depurarán según la segunda de las alternativas que propone el Plan Director: Construcción de una nueva EDAR (Arroyo de la Cueva) que dará servicio, exclusivamente, al término municipal de Brunete.

- Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma. A ese fin, deberán adaptarse a los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

- La red de aguas pluviales diseñada en el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, y recogida en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, se ha diseñado para un periodo de retorno de 15 años, con vertidos en los arroyos de Los Morales, Valqueijoso, La Barranca, La Cueva, Pradera de los Hilos, Barranco Calderón, Barranco Cardeñas y los Pontones. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales.

  Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el vigente reglamento, así como las directrices, recogidas en la propia normativa del Plan General, que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviados y tratamientos o pretratamientos para el vertido a cauces públicos.

  Para el desarrollo de cada Sector, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es preceptivo

BOCM-20130511-4

obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello se deberá aportar el proyecto en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de 500 años, adaptándolo según las consideraciones expuestas, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

- Respecto a las afecciones e impactos negativos que se puedan producir sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, que se corresponden con el acuífero detrítico de Madrid subyacente al término municipal, se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.O.U., debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de los Proyectos de Urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como firmes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros", utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno. En este sentido, se considera especialmente necesario mantener sin impermeabilizar la mayor parte de la superficie de los corredores ecológicos alrededor de los arroyos a los que se hace referencia en otros puntos de este informe.

- En la Adenda a los convenios urbanísticos de los sectores de uso predominante residencial (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8), suscrita entre el Ayuntamiento de Brunete y los diversos promotores, éstos se comprometen a costear la totalidad de las redes públicas y locales interiores al ámbito de cada sector así como a la parte proporcional de los costes en los proyectos y obras de ejecución de infraestructuras hidráulicas previsto en el Plan General. Previa a la ejecución de la ordenación pormenorizada de los sectores de uso terciario (ST-1, ST-2 y ST-3), se deberán suscribir convenios entre el Ayuntamiento de Brunete y los promotores de éstos, semejantes a los de uso residencial.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

- De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los

BOCM-20130511-4

colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- Con el objeto del cumplimiento del mismo artículo se deberá remitir a esta Consejería un esquema de la red de alcantarillado donde se especifique los puntos de conexión de ésta con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales, así como estableciendo disposiciones que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

- El Excmo. Ayuntamiento de Brunete deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en los distintos sectores, de tal manera que sea factible su evacuación de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

- En ningún caso podrán incorporarse los nuevos caudales de aguas residuales de los distintos sectores de forma previa al momento en que se encuentren plenamente operativas las infraestructuras de saneamiento y depuración que puedan asumirlos. El Excmo. Ayuntamiento de Brunete no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos hasta que no se cumpla esta condición.

- Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Subsanación de las deficiencias del Plan General de Brunete y Ordenaciones Pormenorizadas incorporadas al mismo, aprobado provisionalmente por el Plano de 9 de mayo de 2003 y requeridas por la Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de mayo de 2003, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR **requerirá Informe de esta Dirección General**, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de

BOCM-20130511-4

Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

- Previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada ámbito, que resulten del desarrollo de las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en este Documento, se verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe. Se incorporará además la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico.

ART. 7.3. NORMAS ADICIONALES EN CUMPLIMINETO DEL INFORME AMBIENTAL DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN CON LA CALIDAD ATMOSFÉRICA

En cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y, según se analiza en el documento específico que forma parte de la presente Ordenación Pormenorizada, y según establece la ficha de características del sector a nivel de Plan General en cumplimiento del informe ambientadle 2 de noviembre de 2005. La presente Ordenación Pormenorizada, incorpora en el artículo 7.3 de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, las conclusiones y medidas correctoras del estudio de niveles sonoros que se sintetizan a continuación:

En general, y según las hipótesis de tráfico consideradas, la situación acústica global es favorable a la implantación de los usos previstos. Aún así, tras el análisis acústico realizado, se han detectado zonas puntuales en las que los niveles sonoros previstos superarían ligeramente los establecidos por la normativa. Estas afecciones se deben fundamentalmente a los tramos 23 y 27 del Viario Interior, y se han resuelto mediante las medidas correctoras resumidas en párrafos posteriores.

De esta forma, para un cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Decreto 78/99 y en la solicitud de información complementaria de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se han propuesto las siguientes medidas correctoras, ya asumidas en los restantes documentos de planeamiento:

Tramos 23 y 27 del Viario Interior

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-1, M-2, M-3 y M-4 deberá respetar un retranqueo de al menos 0,5m al límite Sureste de dichas manzanas (8m al eje de la vía) hacia el tramo 23 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 5m en las manzanas M-1 y M-2, y de 3m en las manzanas M-3 y M-4, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.

- La primera línea de las futuras edificaciones de las manzanas residenciales M-8 y M-12 deberá respetar un retranqueo de al menos 2m al límite Noreste de dichas manzanas, (8m al eje de la vía) hacia el tramo 23 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de

BOCM-20130511-4

parcela de 5m en la manzana M-8, y de 3m en la manzana M-12, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 23 del Viario Interior, entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-12 deberá respetar un retranqueo de al menos 0,5m al lindero de parcela (8m al eje de la vía) hacia el tramo 27 del Viario Interior. Puesto que las ordenanzas ya fijan un retranqueo mínimo a lindero de parcela de 3m, esta medida se entiende automáticamente asumida por dichas ordenanzas.

- Se deberá restringir el paso de vehículos pesados por el tramo 27 del Viario Interior, entre las 23 y las 7 horas, incluyendo recogida de basuras, excepto vehículos de emergencia.

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-62 deberá respetar un retranqueo de al menos 3m al lindero de parcela hacia el tramo 107 del Tercer Anillo (retranqueo mínimo ya asumido por la ordenanza).

- La fachada lateral orientada hacia el tramo 107 del Tercer Anillo de la primera línea de las futuras edificaciones unifamiliares de la manzana M-62 que eventualmente se sitúen a menos de 8m del lindero de parcela hacia esta vía deberá disponer de huecos no practicables, de forma que en el interior de las edificaciones no se superen los niveles sonoros establecidos en los criterios de calidad acústica interior (Art. 13 del Decreto 78/99) establecidos en 35 dBA durante el período Día y 30 dBA durante el período Noche.

Estas medidas se reproducen en el Plano de Zonificación, Superficies y Edificabilidad (O-2) de la presente Ordenación Pormenorizada, que se adjunta en el capítulo de planeamiento de este estudio acústico.

Fincas rústicas preexistentes

Actualmente, al Sur del sector existe una finca de uso agropecuario con un uso residencial asociado, consolidado sobre suelo rústico (M-61). Dicha finca posee un cerramiento consistente en un muro de 4m de altura, que produce un importante efecto de barrera acústica, de forma que los niveles previstos en esta finca son perfectamente compatibles con el uso residencial.

Según información recibida de los redactores de la Ordenación Pormenorizada, no se descarta la posibilidad de destinar parte de dicha finca a la implantación de nuevas viviendas, por lo que se ha analizado la situación acústica prevista en esta manzana suponiendo la desaparición del muro actual y un uso característico residencial.

Según este análisis, en caso de implantar nuevas áreas residenciales en la manzana M-61 (eliminando el muro de 4m de altura existente), consideradas actualmente

BOCM-20130511-4

suelo consolidado, y para garantizar que los niveles previstos sobre la primera línea dichas edificaciones hacia el tramo 107 del Tercer Anillo están por debajo de los niveles sonoros límite para cada emisor establecidos por la normativa de aplicación para el uso residencial y suelo no consolidado, deberá asumirse la siguiente medida correctora:

- La primera línea de las futuras edificaciones de la manzana residencial M-61 deberá respetar un retranqueo de al menos 53m al eje del tramo 107 del Tercer Anillo.

BOCM-20130511-4

CAPÍTULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES.

ART. 8.1. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA. MC

1. Definiciones.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda multifamiliar con frente de fachada continua o semicontinua a la vía pública, con patios de manzanas comunes, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas como MC en el Plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

2. Condiciones que afectan a la parcela.

2.1. Parcela mínima.

La parcela mínima de edificación será de dos mil (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación pro indivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

2.3. Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere noventa (90) metros.

3. Condiciones volumétricas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plano O.3.1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que, en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior:

BOCM-20130511-4

Frente fachada: Alineada a vial excepto en líneas continuas previamente autorizadas por el Ayuntamiento con un máximo de 5 metros que garantice la adecuación tipológica.

Linderos laterales: 4 metros, con mínimo de la mitad de la altura de la edificación en el caso en que, previa autorización municipal que garantice la adecuación tipológica, no se adose a ese lindero o medianera.

Fondo: 3 metros mínimo, salvo en el supuesto de edificación en parcela colindante en cuyo caso será como mínimo la mitad de la altura de la edificación proyectada.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidades como consecuencia del cumplimiento de las medidas para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

3.3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis(16) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4. Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada parcela neta el 60%.

Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

El patio interior de manzana nunca tendrá una dimensión inferior a 12 metros en su lado más corto, salvo justificación expresa y autorización municipal en el supuesto en que no pueda materializarse el aprovechamiento real otorgado por la Ordenación Pormenorizada y se garantice la adecuación tipológica.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) %, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10,00) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con

BOCM-20130511-4

una (1) planta ático retranqueda en todos sus lados un mínimo de tres (3,00) metros sobre las líneas de fachadas y laterales de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de baja + III en cuyo caso la altura de cornisa será como máximo de 13 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera no supere 3,50m.

- Si existe ático éste se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4,00) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6. Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada Ordenanza Particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el Plano de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana, viene expresa en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

BOCM-20130511-4

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta será inferior a 1,5m. los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de zonificación, superficies y edificabilidades es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida, establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE MC MANZANA CERRADA

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--.	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp.	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	Comp.	Comp	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Comp.	--	Comp	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	1-3
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1-3
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunión/Espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2-3
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito local	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	--	--	4
	2ª. Ap.colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	--	--	4
	3ª. Ap.colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	---	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto o el mismo del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.2.- BLOQUE ABIERTO. BA

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto correspondientes a las áreas del ensanche de Brunete, diseñadas como definidoras de los ejes estructurales, y que quedan reflejadas con la clave BA en el plano O.1 zonificación, superficies y edificabilidades a escala 1:3000 de la presente Ordenación Pormenorizada y que pudieran con la correspondiente aprobación municipal, modificar la tipología a MC siendo de aplicación la anterior ordenanza.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes libre o vivienda protegida.

La manzana con clave BA M-1 será en régimen de Vivienda Protegida<70m^2 construidos, y la manzana con clave BA de la M-2 será en régimen de Vivienda Protegida>70m^2 construidos y las manzanas M-3 y M-4 serán en régimen de Vivienda Protegida>>110m^2 construidos conforme a la normativa de vivienda aplicable y de conformidad con el apartado 4.5.7 de la memoria.

Manzana	Superficie m^2 s	Edificabilidad m^2 c	Nº viviendas	Destino
M-1	5.097	9.520	136	VP<70m^2c - Ayuntamiento
	7.945	14.420	212	VP<70m^2c - Propietarios
TOTAL M-1	13.042	23.940	348	
M-2	3.904	7.167	76	VP>70m^2c - Ayuntamiento
	9.138	16.773	176	VP>70m^2c – Propietarios
TOTAL M-2	13.042	23.940	252	
M-3	9.606	13.300	116	VP>110m^2c – Propietarios
M-4	6.385	6.100	52	VP>110m^2c – Propietarios
TOTAL	**42.075**	**67.288**	**768**	

Manzana Zona A	**Superficie m^2 s**	**Edificabilidad m^2 c**	**Nº viviendas**	**Altura máxima**	**Ocupación media**	**Tipología**
M-1	13.042	23.940	348	**B+III**	45.00%	**BA**
M-2	13.042	23.940	252	**B+III**	45.00%	**BA**
M-3	9.606	13.300	116	**B+III**	34.61%	**BA**
M-4	6.385	6.100	52	**B+III**	23.88%	**BA**
TOTAL	42.075	67.280	768	**B+III**	39,98%	

Las manzanas M5, M6, M7 Y M8 será en régimen de vivienda libre.

BOCM-20130511-4

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de dos (2.000) m^2.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación pro indivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte(20) metros.

2.3.-Frente máximo.

No se fija para la parcela siempre que el frente máximo de edificación continua no supere ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación 0-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación oficial exterior o medidos desde la proyección horizontal de la edificación proyectada:

- **Frente fachada:** 5 metros, salvo justificación y autorización municipal expresa.
- **Laterales:** 3 metros, mínimo.
- **Fondo:** 3 metros, mínimo.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo autorice el Ayuntamiento con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, no contempladas dentro de la excepcionalidad del párrafo anterior, será igual o

BOCM-20130511-4

superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6,00) metros.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8,00) metros, podrá reducirse la separación hasta los dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4,00) metros.

3.3.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo de la edificación principal será de dieciséis (16,00) metros medidos desde la línea de retranqueo de la edificación respecto de la alineación fija de fachada. En este fondo no se encuentran los cuerpos salientes ni vuelos.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

Para la edificación principal será la resultante de aplicar sobre cada manzana neta el 60% de ocupación. Este porcentaje se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

Para la edificación secundaria será de un diez (10) % de la superficie libre de la parcela, debiéndose materializar en una única construcción; el resto de la parcela se destinará a zonas ajardinadas o deportivas comunales.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas (baja + II), con una altura máxima de cornisa medida según lo dispuesto en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de diez (10) metros de altura medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara inferior del último forjado de techo de la edificación, permitiéndose reordenar los volúmenes superando esta altura con una (1) planta ático retranqueada en todos sus lados un mínimo de tres (3) metros sobre las líneas de fachada y resto de linderos de la edificación sin considerar los cuerpos salientes que, en su caso, pudieran proyectarse.

No obstante y previo Estudio de Detalle para una manzana completa podrán distribuirse los volúmenes con una altura máxima de cuatro (4) planta (baja + III), con una altura máxima de cornisa de trece (13) metros. En las manzanas con fachada a la Avda. de los Rosales y Bulevar del ensanche sur lo anterior se referirá hasta una altura de baja + III + ático, o de baja + IV, alcanzando en este último caso una altura de cornisa máxima de dieciséis (16) metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas debiéndose ajustar a lo siguiente:

BOCM-20130511-4

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si existe ático este se cubrirá con cubierta plana o inclinada con tabique palomero.

La altura máxima de la edificación secundaria será de una (1) planta (baja), de cuatro (4) metros de altura máxima de cualquier elemento constructivo cerrado y con cubierta plana.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas, computando estas en la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecido en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

BOCM-20130511-4

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE BA BLOQUE ABIERTO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	Comp	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	--	1
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	1
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	Auto	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Alt.	--	--	--	1-2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	Comp	Alt.	Comp	--	--	1-2
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas Reunion/Espectáculos	--	Autor	Autor	Comp	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	2
	3ª. Centros sin Internamiento	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	2
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Comp	Comp	Alt.	Comp	--	--	2
USO ZONA VERDE	**1ª**. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor	--	--	--	--	--	4
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	--	--	--	--	--	3
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	--	--	--	--	--	3
	3ª. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.3.- UNIFAMILIAR INTENSIVO. U-INT

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada o pareada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-INT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros (6), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete (7) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los setenta y dos (72) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros, pudiéndose autorizar garajes alineados a vial.

A los linderos laterales en el caso de tipologías pareadas y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la

BOCM-20130511-4

edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso, una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

BOCM-20130511-4

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

BOCM-20130511-4

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-INT UNIFAMILIAR INTENSIVO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.4.- UNIFAMILIAR EXTENSIVO. U-EXT.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, correspondientes a las áreas de Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, con la clave U-EXT.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial, en cualquiera de sus regímenes de vivienda libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunada, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de seis metros y medio (6,50m), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de siete metros y medio (7,50 m) en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.-Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela, si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los ochenta (80) metros.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.-Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.-Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante.

BOCM-20130511-4

Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garaje a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

BOCM-20130511-4

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-EXT UNIFAMILIAR EXTENSIVO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art. 8.5.- ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN. U-CJ

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar pareada o aislada correspondiente a las áreas del Ordenanza establecidas en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada con la identificación de U-CJ.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el residencial en régimen libre.

2.-Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de trescientos cincuenta (350) m^2.

Podrán realizarse actuaciones de vivienda mancomunadas, siempre que la superficie mínima adscrita a la vivienda no sea nunca inferior al 60% de la superficie mínima de parcela fijada.

2.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de nueve metros (9), en los casos en los que el aparcamiento se resuelva en la planta sótano, de forma mancomunada y de once (11) metros en el caso en que el aparcamiento se resuelva en planta baja.

2.3.- Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el Proyecto de Urbanización.

3.2.- Retranqueos mínimos.

El retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros.

En edificación pareada el retranqueo a los linderos laterales y a otras promociones colindantes será de tres (3) metros, excepto que se adose la edificación al mismo, para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y

BOCM-20130511-4

compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.

No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) metros de los linderos laterales, excepto que éstos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.

Se permite alinear garajes a viario.

Además deberán respetarse los retranqueos establecidos en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad, como medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la Contaminación Acústica.

Podrán alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de seis (6) metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de tres metros y medio (3,5 m).

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de siete (7) metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecte.

En promociones edificatorias de manzanas completas se podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les corresponda, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un circulo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará su edificación tres (3) metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso,

BOCM-20130511-4

una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metros

3.3- Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, quedando éste limitado por las condiciones de retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

3.4.- Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) % de la parcela, pudiéndose ocupar el diez (10) % con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.

Cuando se organicen promociones mancomunadas de vivienda unifamiliar adosada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos (2) plantas, con un máximo de siete metros y medio (7,50) de altura total, y de una (1) planta de cuatro (4) metros de altura en la edificación secundaria.

La altura máxima se medirá en cualquier caso en el punto medio de la fachada en contacto con la rasante oficial de la acera o del terreno.

Se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización siguientes:

- Si se cubre con cubierta inclinada, el ángulo máximo de inclinación de la misma no superará nunca los 30º siempre que la distancia del último forjado a cumbrera o supere 3,50m.

- Si se cubre con cubierta plana, ésta deberá quedar oculta tras un peto de altura no inferior a 0,50 metros de coronación, medido a partir de la cara superior del último forjado del techo.

3.6.-Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

CLAVE U-CJ UNIFAMILIAR EXTENSIVO CIUDAD JARDÍN

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	Autor.	--	--	--	--	2
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	2ᵇ. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Alt.	--	--	--	--
USO TERCIARIO- OFICINAS								
	1ª. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	--	--	--	--	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Autor.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	3
	3ª. Centros sin Internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
	4ª. Centros con Internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--
	5ª. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6ª. Otros Centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Comp	--	--	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	5
USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	--	--	--	Comp	Comp	4
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada Manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

El número de viviendas consignado en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidad es una determinación pormenorizada, siendo estructurante la edificabilidad y el régimen de vivienda libre o protegida establecido en la Ordenación Pormenorizada.

4.-Usos permitidos.

4.1.- Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el siguiente cuadro:

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. En edificios no exclusivos se permitirá en planta primera y sótano cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja o inmediatamente inferior.

2. 2.En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

3. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

4. Únicamente en plantas bajo rasante.

5. Se permitirán las antenas de telefonía móvil sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, y siempre que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

4.3.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

ART. 8.6.- ORDENANZA 6. TERCIARIO. Tº.

1.-Definición.

Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo o compartido, que se identifica con la clave Tº en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad de la presente Ordenación Pormenorizada.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

Su uso principal es el terciario en todas sus categorías, esto es, comercial, hostelero, oficinas y dotacional.

2.- Condiciones que afectan a la parcela.

2.1.-Parcela mínima.

Será de mil (1.000) metros.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en zonas comunes privadas del conjunto.

2.2.-Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

2.3.-Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.

3.-Condiciones volumétricas.

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano de Ordenación O-3-1 alineaciones y rasantes de la presente Ordenación Pormenorizada con los ajustes que en su caso, resulten procedentes según el proyecto de urbanización.

3.2.-Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco (5) al frente de parcela, y cinco (5) metros al resto de linderos.

3.3.-Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

BOCM-20130511-4

3.4.-Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela neta será del setenta por ciento (70%).

Se destinará al menos el quince por ciento (15%) del terreno a superficies ajardinadas y/o aparcamientos.

Los porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y otra parte pro indivisa de zonas comunes.

3.5.-Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (II) plantas, salvo elementos singulares autorizados.

No obstante, para las categorías de hostelero, oficinas y dotacional, en todos los casos en todas sus formas, la altura máxima de la edificación será de trece (13,00) metros y tres plantas, salvo elementos singulares autorizados.

Se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas y se permite sobrepasar con un máximo del 50% de la edificación, debiendo en tal caso computar como edificabilidad de la parcela.

3.6.- Edificabilidad.

No se fija coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta. La edificabilidad para cualquier parcela edificable será el resultado de aplicar a su superficie el cociente entre la edificabilidad otorgada por la Ordenación Pormenorizada a cada ordenanza particular en una manzana y la superficie de suelo a que se aplique la misma conforme a los criterios de ordenación establecidos en la Ordenación Pormenorizada y, en concreto, en el plano O-2 de Zonificación, superficies y edificabilidad.

La edificabilidad secundaria no computará dentro del anterior parámetro.

La Ordenación Pormenorizada asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada manzana y viene expresada en metros cuadrados construidos (m^2c) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A: A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante.

B: Computará al 50% las terrazas cubiertas que tengan al menos un lado abierto y los tendederos.

C: No computará la edificación bajo rasante con destino a garaje o servicios generales de la edificación principal.

D: No computarán, así mismo, los trasteros, cuartos de instalaciones y servicios

BOCM-20130511-4

que se encuentren en cualquier planta sobre rasante, incluido el bajo cubierta.

E: Tampoco computarán las terrazas descubiertas en planta baja, a nivel de terreno, y en ático, ni las instalaciones deportivas comunitarias que se encuentren sobre rasante.

F: Si el bajo cubierta se destina a alojamiento no computará como superficie edificable cuando la altura entre el último forjado y la cubierta sea inferior a 1,5m. Los faldones de cubierta serán continuos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A a F.

4.-Usos permitidos.

4.1.-Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a lo dispuesto por el cuadro siguiente:

BOCM-20130511-4

CLAVE T TERCIARIO

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	**Categoría**	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**CP**
USO RESIDENCIAL	**1ª**. Vivienda Unifamiliar	Comp	Comp.	--	--	--	--	1
	2ª. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3ª. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	**1ª**. Compatible con vivienda	--	--.	--	--	--	--	--
	2ª. Comp.c/medidas correctoras	Comp	Alt.	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4ª. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
COMERCIAL	**1ª**. Comercio diario <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Comercio ocasional <400 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Comercio mixto <2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Grandes Centros >2.500 m²	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
HOSTELERO	**1ᵇ**. Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3
	2ᵇ. Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3ᵇ. Alojamiento temporal	--	--	Ppal.	Ppal.	--	--	--
USO TERCIARIO-OFICINAS								
OFICINAS	**1ª**. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO DOTACIONAL	**1ª**. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2ª. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3ª. Centros sin Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4ª. Centros con Internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5ª. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6ª. Otros Centros Asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	**1ª**. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3ª. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	**1ª**. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2ª. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	**1ª**. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--	--
	2ª. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	**1ª**. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2ª. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	**1ª**. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp	--	--	Comp	Comp	--
	2ª. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	3ª. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	Comp	Comp	--

BOCM-20130511-4

4.2.-Códigos de localización de usos:

A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
B. En planta baja de la edificación.
C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
E. En instalaciones en superficie.
F. En instalaciones abiertas techadas.
CP. Condiciones particulares según estas Normas Urbanísticas

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

2. Deberá de estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similar sobre las terrazas-azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

4. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.

Se habilitará una plaza por cada 50 m^2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m^2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m^2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

4.7.-Códigos de Tolerancia de Usos:

Ppal. Uso Principal.
Alt. Uso Alternativo.
Autor. Uso Autorizable.
Comp. Uso Complementario.

BOCM-20130511-4

Art.8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos.

En cumplimiento del Informe Ambiental de 2 de noviembre de 2005, se resolverá la Ordenación Pormenorizada del pasillo de protección de infraestructuras en torno a la línea aérea de alta tensión que atraviesa el sector de tal modo que se establezca claramente que debe quedar libre de edificaciones.

Art.8.8.- RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red de espacios libres y zonas verdes.

Art.8.9.- RED DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de infraestructuras.

Art.8.10.- RED VIARIA.

1.- Definición.

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de las normas urbanísticas del Plan General para el uso de red viaria.

BOCM-20130511-4

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

I.1. Situación ..... Escala 1:15.000
I.2. Topográfico y Situación Actual ..... Escala 1:15.000
I.3. Topográfico ..... Escala 1:3.000
I.4. Catastral. Estructura de la propiedad .....Escala 1:3.000
I.5. Determinaciones del Plan General. Redes Públicas
y usos globales ..... Escala 1:3.000

O.1. Redes Públicas. Usos globales e identificación de manzanas
..... Escala 1:3.000
O.2. Zonificación, superficies y edificabilidades ..... Escala 1:3.000
O.3. Red Viaria
O.3.1. Alineaciones y rasantes ..... Escala 1:3.000
O.3.2. Secciones tipo ..... Escala variable
O.4. Propuesta de imagen final (no vinculante)..... Escala 1:3.000
O.5. Delimitación de la unidad de ejecución..... Escala 1:3.000

Brunete, a 10 de abril de 2013.—El alcalde-presidente, Borja Gutiérrez Iglesias.

(03/12.665/13)

BOCM-20130511-4