

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

25**MORALZARZAL**

URBANISMO

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2009, examinó el expediente relativo al Plan Parcial del Sector S-3 “Berrocal Sur” del Área de Reparto 1 “El Berrocal”, en el término municipal de Moralarzal, promovido por el Ayuntamiento de Moralarzal, resolviendo su aprobación definitiva que fue objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 106, de 26 de mayo de 2009.

En ejecución de la sentencia de 21 de mayo de 2018, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, se procede a la publicación definitiva, con el contenido normativo de los apartados 5.1 a 5.5 determinado por el fallo:

5.- ORDENANZAS REGULADORAS**5.1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL****5.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial**

El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del Plan comprende el establecido por las Normas Subsidiarias para el Sector S.3 Berrocal Sur de Moralarzal.

5.1.2 Vigencia

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revisen las Normas Subsidiarias vigentes y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales de la misma.

El presente Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma, de la mejora que para el interés general supone respecto de la ordenación vigente y de su incidencia sobre el resto de sus determinaciones.

5.1.3 Efectos

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Parcial comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan Parcial implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

5.1.4 Interpretación del Plan Parcial

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Moralarzal, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos. Prevalecerán los documentos específicos sobre los generales. Prevalecen los Planos de Ordenación sobre los Planos de Información. Prevalecen las Normas escritas y gráficas sobre la Memoria.

5.1.5 Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la LSCM 9/01.

5.1.6 Adecuación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Moralarzal.

5.1.7 Documentos del Plan Parcial y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Ordenanzas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en este Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan Parcial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

5.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en las Normas Subsidiarias de Moralarzal, en su parte Normativa y cuyo texto, para facilidad de manejo, se transcriben a continuación, aunque ya particularizado para el Plan Parcial del Sector S.3 Berrocal Sur:

TITULO 4º NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Sección Primera: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares y específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

CAPITULO 4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 4.1.1 Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Artículo 4.1.2 Solar.

Son aquellas parcelas de suelo urbano que, además, cumplen las siguientes condiciones:

- a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- b) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.
- c) Tener señaladas las alineaciones en los Planos de Ordenación de las NNSS o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Artículo 4.1.3 Parcela mínima.

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las NNSS, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NNSS.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.1.4 Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la(s) vía(s) pública(s) que sirve(n) de acceso a la parcela, se clasifican en:

- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- Lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

CAPITULO 4.2 CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 4.2.1 Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las NNSS, en los Planes Parciales o Especiales y en los Estudios de Detalle que redacten, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

Artículo 4.2.2 Alineaciones actuales.

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 4.2.3 Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

Artículo 4.2.4 Rasantes oficiales.

La rasante oficial de una parcela a cualquiera de sus cortes transversales son las rasantes ficticias obtenidas por la línea que une la cota de la rasante oficial de la calle con la cota del terreno original existente en el límite de la parcela.

Artículo 4.2.5 Rasante actual.

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las NNSS no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Artículo 4.2.6 Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil del terreno.

Artículo 4.2.7 Cerramientos.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

(...)

- Suelo Urbanizable y No Urbanizable:

- . Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a un (1) metro, siendo sus acabados exteriores e interiores de piedra granítica de acabado tosco y/o de enfoscado blanco o de la gama de los tierra.

Artículo 4.2.8 Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.

Artículo 4.2.9 Medianera.

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Artículo 4.2.10 Línea de edificación.

Es la intersección al plano de fachada con la rasante del terreno.

(...)

Artículo 4.2.13 Edificación remetida.

Se denomina al caso en el que la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

Artículo 4.2.14 Retranqueo.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 4.2.15 Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia, medida en metros, entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía o espacio público.

Artículo 4.2.16 Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

Artículo 4.2.17 Edificación no aislada.

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras, la edificación pareada y la edificación agrupada.

Artículo 4.2.18 Edificación entre medianeras.

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

Artículo 4.2.19 Edificación pareada.

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

CAPITULO 4.3 CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA**Artículo 4.3.1 Fondo edificable.**

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 4.3.2 Superficie ocupable.

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las Normas Particulares y Específicas.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable cuando este exista, por la ocupación que se admita en planta baja, por los retranqueos a linderos y por la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales, incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

Artículo 4.3.3 Superficie ocupada.

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos salientes.

Artículo 4.3.4 Ocupación máxima de parcela.

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela.

Artículo 4.3.5 Espacio libre privado.

Son espacios libres privados, los terrenos interiores a una parcela y no ocupables por la edificación en aplicación de la ocupación máxima y/0 de la ordenanza de Patio y Jardín Privado. En estos espacios libres privados de parcela, se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso, no autorizándose movimientos de tierras que alteren las rasantes naturales del terreno en más de 30

cm (en relleno o desmante) en el punto más alterado sin la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle en la que se garantice la audiencia a los posibles afectados colindantes.

CAPITULO 4.4 CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 4.4.1 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta cuando es admitida por la ordenanza de aplicación.

Artículo 4.4.2 Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 4.4.3 Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

CAPITULO 4.5 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

Artículo 4.5.1 Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de Uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.
- b) Dar a un patio de parcela de carácter privado que cumpla las condiciones específicas correspondientes a los patios.

Artículo 4.5.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

Artículo 4.5.3 Habitación en segundas luces.

Es la que, siendo interior, está incorporada especialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, y con una distancia entre el plano exterior de embocadura y el plano exterior de la fachada superior a un tercio del fondo medio de la habitación en segundas luces.

Artículo 4.5.4 Habitación vividera.

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas.

Artículo 4.5.5 Habitación no vividera.

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

CAPITULO 4.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**Artículo 4.6.1 Superficie total edificada.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. Las plantas de sótano o semisótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) Almacenes afectados a los usos del edificio en planta baja.
- b) Garajes.
- c) Trasteros de las viviendas del edificio.
- d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 50% de su extensión como superficie total edificada, cuando esté al servicio de las viviendas del edificio o de la parcela. En este caso se inscribirá en el Registro de la Propiedad como carga o limitación de uso de la parte correspondiente en la planta baja, su necesario destino a garajes afectos a las viviendas u otros usos compatibles de la edificación.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada. Se considera como planta diáfana aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

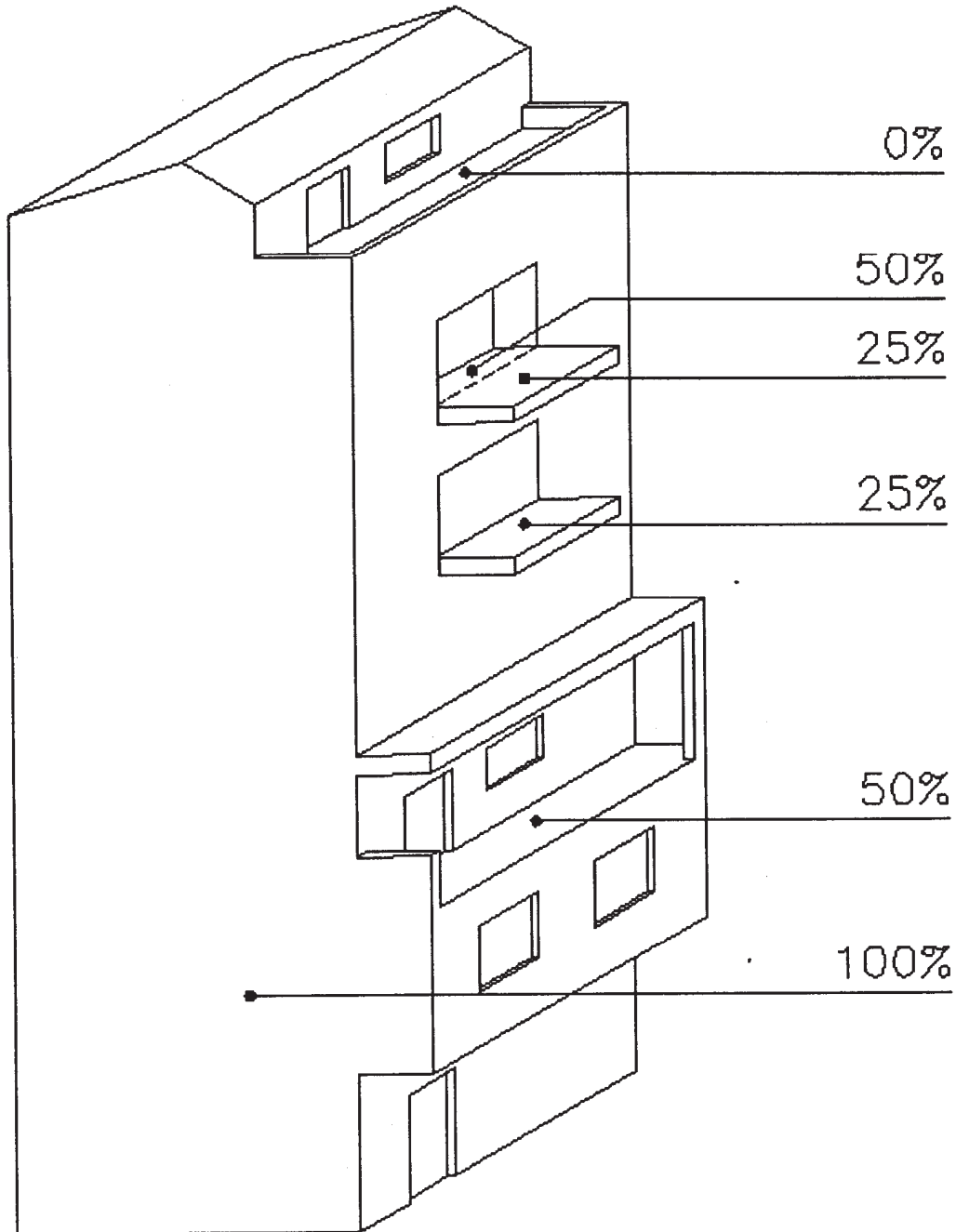
La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - cuerpos salientes cerrados: | 100% |
| - cuerpos salientes semicerrados: | 50% |
| - cuerpos salientes abiertos: | 25% |

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de bajo-cubierta no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

**Artículo 4.6.2 Edificabilidad.**

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada por las NNSS a una parcela por la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas catastrales actuales o a las parcelas resultantes de la ordenación fijada en las NNSS.

Artículo 4.6.3 Altura máxima.

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y en número de plantas, asignada por las NNSS a cada parcela.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

- a) Edificios con frente a una sola vía.
Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor o menor cota es menor de un (1) metro, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de un (1) metro, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de un (1) metro. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.
- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.
Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.
En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en una banda igual al fondo edificable correspondiente a cada alineación, permitiéndose en el cuadrilátero de esquina definido por la intersección de las dos bandas de fondos edificables, aplicar la altura máxima que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio y para la imagen urbana de la esquina resultante.
- c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.
En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. En el caso de que dos bandas de fondos edificables común, para esta superficie edificable se aplicará, de las dos alturas máximas correspondientes, la que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio, siempre que, al menos en fondos de seis metros desde cada alineación, se mantengan las alturas máximas correspondientes a las respectivas fachadas.
Los fondos edificables que se citan en cada uno de los subapartados b) y c) tendrán la misma dimensión.

Sección Segunda CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**CAPITULO 4.7 REGULACION DE USOS**

En el Suelo Urbanizable se determinan para cada Sector los usos característicos, debiendo los correspondientes Planes Parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

CAPITULO 4.8 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso complementario o uso prohibido.

Artículo 4.8.1 Uso Característico.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Artículo 4.8.2 Uso Compatible.

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

Artículo 4.8.3 Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

CAPITULO 4.9 CLASES DE USOS**Artículo 4.9.1 Uso Residencial.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento familiar en forma permanente o temporal.

Se establecen dos categorías en función de que se trate bien de edificios multifamiliares en los que varios alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado, o bien de edificios unifamiliares en los que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

En el uso residencial unifamiliar se establecen a su vez tras subcategorías según se trate de edificios unifamiliares aislados pareados o agrupados.

Artículo 4.9.2 Uso Terciario.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población y/o a las empresas. Se establecen las siguientes categorías: despachos profesionales, comercio minorista, hostelería, oficinas y servicios en general.

Artículo 4.9.3 Uso de Aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público.

Artículo 4.9.4 Uso Dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, teatros, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Se establecen las siguientes categorías: educativo, deportivo, administrativo-asistencia y recreativo-sociocultural.

Artículo 4.9.5 Uso Productivo.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Se establecen las siguientes categorías: talleres, talleres artesanos, almacenes e industria. La condición que permite clasificar a los usos productivos en la categoría de talleres o de industria se define en base a la potencia instalada al servicio de la producción: por encima de los 50 Kw de potencia instalada para la producción (esto es, sin contar iluminación y termoregulación) se considerará a los efectos del planeamiento como industria, mientras que por debajo de los 50 Kw se considerará como taller.

Por su parte, los talleres artesanos se definen, a los efectos del planeamiento, como aquellos talleres que cumplen concurrentemente las siguientes tres condiciones:

- que el titular de la actividad no emplee a más de tres trabajadores,
- que la actividad no ocupe más de 150 m² construidos, y,
- que la actividad no figure en el Nomenclátor anexo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

Las instalaciones se someterán a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental.

Será de obligado cumplimiento la Ley 10/1993, de vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Artículo 4.9.6 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.) sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- superficie máxima: 20 m²
- altura máxima de alero: 2,40 m
- altura máxima de cumbrera: 3,00 m
- ocupación máxima del espacio libre: 5%

(...)

CAPITULO 4.10 REGULACION DE LOS USOS**Artículo 4.10.1 Estándares funcionales.**

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

(...)

Artículo 4.10.3 Seguridad y accesibilidad.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, apartados de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

Artículo 4.10.4 Accesibilidad a las edificaciones.

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes colindantes con un ancho mínimo de cuatro metros.

Artículo 4.10.5 Accesibilidad en edificios.

Con independencia de las Normas Particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los unifamiliares, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad:

- Portales.

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, de 2,4 metros, y la altura libre no será inferior a 2,40 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

- Escaleras, rellanos y pasillos.

Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m² por planta, pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm². Sin embargo, también se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,75 metros.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro, y la altura mínima será, en cualquier punto, superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la contrahuella será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 25 cm.

Artículo 4.10.6 Iluminación y ventilación.

Cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

Artículo 4.10.7 Evacuación de humos.

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Artículo 4.10.8 Instalaciones de acondicionamiento de aire.

Los apartados de aire acondicionado en plantas bajas y sótanos ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m³ de local por cada m² de patio.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc... En cualquier caso, estas ventilaciones excepcionales de aire acondicionado a vía pública en fachada de planta baja estarán situadas al menos a 2,80 metros de la rasante de la calle.

Artículo 4.10.9 Condiciones de acceso y aparcamiento.

Los garajes con más de tres plazas y acceso directo a vía pública dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso/salida y espera de 3,5 metros de longitud por 2,5 metros de anchura. El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 24 m² por coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,20 metros por 4,5 metros.

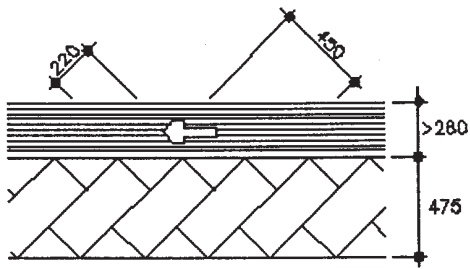
Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones fijadas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas empleado. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 metros.

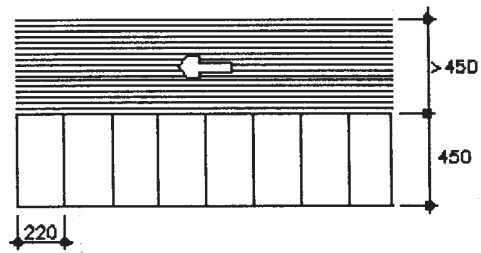
Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18%, y las rampas en curva la del 16%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a seis metros.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

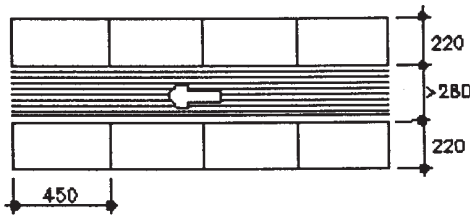
La ventilación garantizará una renovación de seis volúmenes/hora.



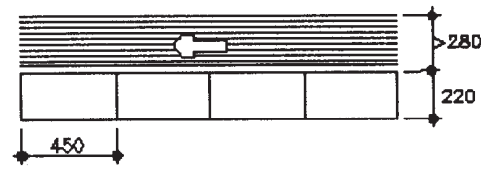
APARCAMIENTO EN ANGULO -45°



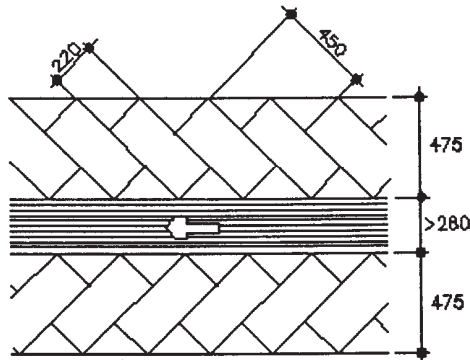
APARCAMIENTO EN BATERIA -90°



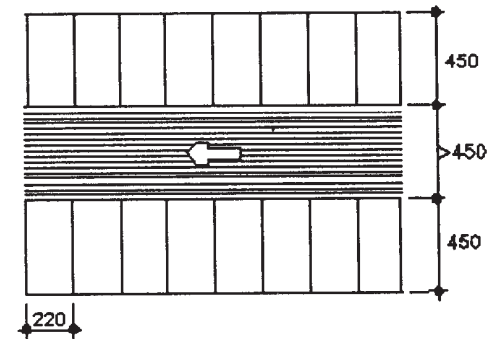
DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA



APARCAMIENTO EN LINEA



DOBLE APARCAMIENTO EN ANGULO -45°



DOBLE APARCAMIENTO EN BATERIA -90°

Cotas en cm.

CAPITULO 4.11 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA**Artículo 4.11.1 Sótanos.**

Se define como sótano aquella planta en la que la altura desde la rasante de la línea de edificación al plano inferior del forjado de techo es menor de 1,20 metros en todos los puntos de su superficie. En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán disponer de habitaciones o locales vivideros, destinándose pues exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, y los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en los nuevos edificios será de 2,20 metros.

Artículo 4.11.2 Planta baja.

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos, dentro de las limitaciones zonales establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas y en los Planos de Ordenación. La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,60 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, dotaciones comunitarias, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

En todos los casos será de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos.

Artículo 4.11.3 Planta semisótano.

Las planta semisótano se definen como aquellas que tienen condiciones de altura respecto de rasante intermedias a las de planta sótano y baja.

Quedan prohibidas en los nuevos edificios.

Artículo 4.11.4 Planta piso.

Los usos permitidos se regulan en las Normas Urbanísticas Particulares.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios no será inferior a 2,40 metros en el caso de usos diferentes al de residencia familiar. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libre mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos.

Artículo 4.11.5 Planta bajo-cubierta.

En la planta bajo-cubierta solo se permite el uso residencial, el de almacén no independiente afecto a un uso en la planta baja o piso inferior correspondiente, el de despacho profesional, el de alojamientos hostelero y el de taller artesano.

En las plantas bajo-cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán un mínimo de 1,20 metros de altura libre, regulándose el resto de las condiciones de altura libre mínima en el Capítulo 4.12.

CAPITULO 4.12 HABITABILIDAD**Artículo 4.12.1 Vivienda y apartamento.**

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m².

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-

comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m² y menor de 50 m².

En todo edificio de viviendas de nueva construcción se establece un tope en la proporción de apartamentos en relación al total de unidades familiares residenciales previstas en el edificio, fijándose este tope en un 30% del total a partir de un mínimo de 3 apartamentos por edificio que se admiten en cualquier caso.

Artículo 4.12.2 Altura libre.

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirán alturas entre 1,20 y 1,90 metros en una superficie que no sobrepasará el 20% de su superficie útil, y alturas entre 1,90 y 2,20 metros en una superficie que no sobrepase el 20% de su superficie útil.

Artículo 4.12.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Toda vivienda deberá tener al menos una habitación (estancia, estancia-comedor o dormitorio) abierta a vía pública, a espacio libre de uso público o a patio interior/espacio libre privado, pudiendo inscribirse en este último un círculo de 8 metros de diámetro como mínimo.

Artículo 4.12.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas.

Los edificios residenciales multifamiliares cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 3.2.5 anterior, y, además, las siguientes:

- a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,7 metros.
- b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- c) Las escaleras colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.
- d) En las escaleras colectivas, la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 26 cm, medidos a 40 cm de cualquier barandilla o muro. La altura máxima de las contrahuellas será de 18 cm.

Artículo 4.12.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia o de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre, no admitiéndose este en fachada exterior a vía o a espacio libre públicos.

5.3 CONDICIONES ACÚSTICAS

Se observarán en el Sector S.3 las siguientes condiciones:

5.3.1 Áreas de sensibilidad acústica. Delimitación

En el siguiente mapa se delimitan las áreas de sensibilidad acústica en que se divide el ámbito territorial del Sector S.3 Berrocal Sur.

5.3.2 Valores límite de emisión e inmisión de ruido y vibraciones

Los valores límites de ruido y vibraciones aplicables a las distintas áreas de sensibilidad acústica definidas en el sector quedan definidos por los artículos 12 y 15 del Decreto 78/99 de protección contra la contaminación acústica en la CM.

5.3.3 Actividades productoras de ruido y vibraciones

La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales y el Decreto 78/99. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

5.3.4 Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

5.3.5 Medidas preventivas

Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico), podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del sector.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.

5.3.6 Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En todos los casos se exige el cumplimiento de la Norma NBE-CA-88. En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos por el Decreto 78/99, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas.

5.3.7 Zonas calificadas para equipamientos

Los equipamientos que se sitúen en el suelo calificado para ello en el Plan Parcial serán compatibles con la zonificación acústica establecida, Tipo II, de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 78/1999.

5.3.8 Zonas calificadas para zona verde y espacios libres

Las zonas calificadas como zona verde serán compatibles con las áreas delimitadas como Tipo II.

En las zonas de transición, son espacios libres arbolados, en ningún caso son zona verde estancial.

5.3.9 Medidas de templado de tráfico

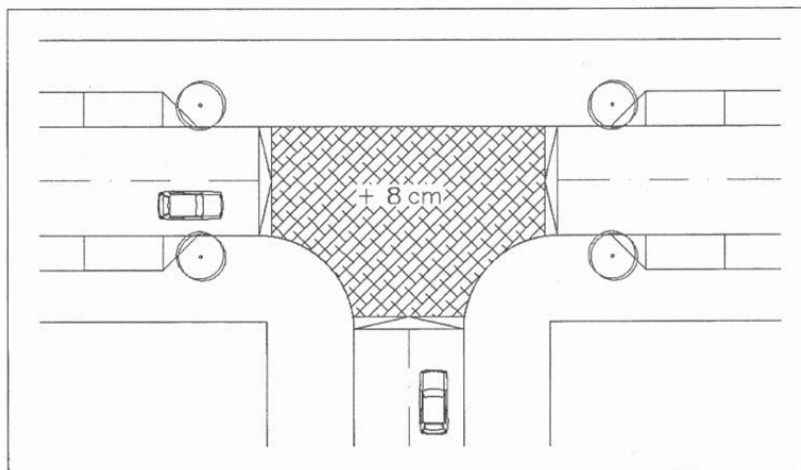
Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en el interior del Sector y las calles perimetrales para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el Sector.

- actuaciones sobre el trazado: cambios de alineación;
- modificaciones puntuales de la sección transversal: estrechamientos e isletas,
- variación en el perfil longitudinal: badenes en el carril de coches, elevando la calzada hasta la altura de la acera;
- cambios de pavimentación.

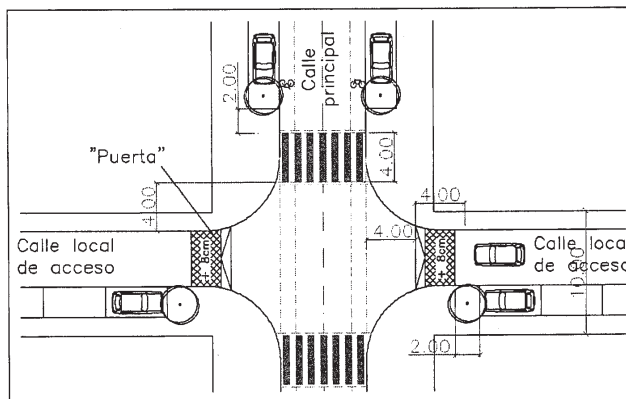
Las medidas descritas se suceden cada 75 m.

En los cruces de las calles principales se eleva el conjunto de la intersección 8 cm para situar en un mismo plano el tráfico motorizado y peatonal. El firme de la intersección elevada es un pavimento adoquinado. La pendiente de la rampa es de un 10% en 0,8 m.

Elevación de la intersección



Puerta de entrada a calle local de acceso desde vía principal.



5.4 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**5.4.1 Clasificación del Suelo.**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como Suelo Urbanizable por las Normas Subsidiarias y, en consecuencia, es de aplicación el régimen jurídico dispuesto en el artículo 23 de la LSCM 9/01.

En el Sector S.3 Berrocal Sur el uso es el Residencial Libre, tal y como se establece en las Normas Subsidiarias vigentes.

5.4.2 Estudios de Detalle.

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuando tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

5.4.3 Parcelaciones.

En los Proyectos de Parcelación, en su caso, o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas de uso Residencial cuya superficie sea inferior a 200 m²s en tipología agrupada y 300 m²s en tipología pareada, admitiéndose en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquellas parcelas edificables que cumplan con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión del servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.

La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de ordenación que se considera.

5.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**5.5.1 Contenido**

El Proyecto de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 80 de la LSCM 9/01 y además de los siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Definición de alineaciones y rasantes.
 - . Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
 - . Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
 - . Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
 - . Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5.5.2 Tramitación.

El Proyecto de Urbanización se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59.2 de la LSCM 9/01.

5.5.3 Formulación.

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

5.5.4 Normas de Urbanización.

La finalidad de estas Normas de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras del Proyecto de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre las mismas. A continuación se transcriben las determinaciones incluidas en las Normas Urbanísticas sobre las obras de urbanización.

CAPITULO 5.2 RED VIARIA PUBLICA

(...)

Artículo 5.2.2 Condiciones de trazado

(...)

2. Sección longitudinal

Las pendientes máximas serán del 6% en las vías de clase A y B, y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66% (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

3. Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será del 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo exigible será del 1,5% y en pavimentos de hormigón, del 1%.

4. Tráfico compartido

En aquellas calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan, se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos.

En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5. Condiciones de remate

Los viarios que no tengan continuidad y limiten con suelos no urbanizables deberán rematarse en fondo de saco de diámetro mínimo 12 m, para evitar que los suelos no urbanizables sean invadidos por vehículos.

6. Contenedores en las vías públicas

Las nuevas calles proyectadas en suelos urbanizables tendrán en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores, de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/1997, de 12 de junio).

Artículo 5.2.3 Pavimentación y encintado

1. El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno.

- El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.
2. Los pavimentos permitidos en calzada serán continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.
 Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.
 Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular. La capa de rodadura se formará, bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.
3. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón in situ. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm y un mínimo de 12 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.
 El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón in situ, tierra compactada, grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.
 Las aceras de tierra compactada, cantos rodados y firmes bituminosos en color gris o de la gama de las tierras se restringirán a las calles locales de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad.
 En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.
 Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

(...)

CAPITULO 5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 5.3.1 Dotación

Todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción del Canal de Isabel II y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para cada uso, según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para el municipio de Morlarzarzal.

(...)

Artículo 5.3.2 Distribución

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos públicos titulares de su mantenimiento. En la actualidad, y en aplicación del Convenio Ayuntamiento de Morlarzarzal-Canal de Isabel II estas normas son las "Normas para el Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II.

CAPITULO 5.4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION

Artículo 5.4.1 Condiciones generales

En el Suelo Urbanizable, todas las aguas residuales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento. Las aguas pluviales se conducirán hasta los puntos de vertidos establecidos en las Normas Subsidiarias.

Quedan prohibidas las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes. En las zonas de baja densidad (unifamiliar aislado y pareado) se admitirá la solución de conducción superficial de las aguas de lluvia por vía pública y espacio libre de uso y dominio público, habilitándose a este fin la infraestructura más acorde con la concepción y tratamiento de la calle o espacio libre.

Sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

(...)

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Canal de Isabel II y/o, en su caso, el órgano titular del mantenimiento de la EDAR de Collado-Villalba (El Endrinal).

Artículo 5.4.2 Diseño de redes subterráneas

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactado. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado y de PVC nervados o de serie C.. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, polivinilo (PVC) o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de imbornal a 15 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25%.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 60 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximas como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento de Morzarzal, titular de la red de saneamiento del término, y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario, se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calles serán de fundición dúctil, siendo el canto mínimo de los cercos de 7 cm con reborde inferior de anclaje.

CAPITULO 5.5 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

(...)

Artículo 5.5.1 Redes aéreas existentes

En todos los edificios y actuaciones urbanísticas de nueva planta, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en los frentes de calle afectados.

Artículo 5.5.2 Redes y acometidas de nuevo trazado

Todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas.

En el Suelo Urbano y Urbanizable quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión, y en Suelo No Urbanizable, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

Se justificará el cumplimiento del Decreto 131/1997 sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 5.5.3 Centros de Transformación

Los Centros de Transformación debe localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

Artículo 5.5.4 Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas y sus canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PUBLICO**Artículo 5.6.1 Requerimientos luminotécnicos**

Los niveles máximos recomendados de iluminancia media (lux) en calzada, según la clase de calle, y en itinerarios peatonales y espacios libres públicos, son:

- Calles A) 18 lux
- Calles B) 14 lux
- Calles C) 12 lux
- Itinerarios peatonales y espacios libres públicos 6 lux

Artículo 5.6.2 Características de los puntos de luz

Las alturas máximas recomendadas de los puntos de luz según la clase de calle serán las siguientes:

- Calles A)9 metros
- Calles B)8 metros
- Calles C)5 metros
- Itinerarios peatonales y espacios libres públicos..... 5 metros combinados con puntos de luz a nivel de suelo.

Las luminarias serán siempre cerradas, con lámparas de vapor de sodio de alta presión, e irán equipadas con bloque óptico (IP 66), reflector superior, y compartimento para auxiliares eléctricos (IP 44) equipado con reactancia y condensador de reactiva y fusibles.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o de báculo (éstos siempre de altura superior a cinco metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En las calles locales (clase C) de zonas residenciales de baja densidad (unifamiliar aislado o pareado), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

Los soportes serán de hierro fundido, de acero galvanizado pintado o de hormigón armado, estarán dotados de registro para alojar caja de seguridad y conexión debidamente protegida, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, mediante pica individual conectada a una tendido específico.

Artículo 5.6.3 Características de la red

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible, se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa ("tarifa nocturna"), célula fotoeléctrica y reloj.

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC rígido (de presión 10 atmósferas), hormigonada en los cruces de calle y en aquéllos tramos en los que se sitúe a menos de 50 cm de la rasante final del pavimento.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios y actuaciones urbanísticas de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de calle de su frente de parcela o ámbito de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

CAPITULO 5.7 TELEFONÍA

Los nuevos tramos de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo los espacios peatonales embutidos en canalización de PVC rígido (presión para 10 atmósferas) hormigonada en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y técnicas de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios y actuaciones urbanísticas de nueva planta será obligatorio enterrarlos en el tramo de calle afectado.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones, debe cumplir las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

CAPITULO 5.8 RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Toda actuación urbanística de más de ocho viviendas equivalentes deberá contribuir a la mayor dotación de contenedores de Residuos Sólidos Urbanos del Servicio Municipal de Recogida de Servicios Sólidos Urbanos en proporción a las nuevas viviendas equivalentes previstas. Si de esta proporción resultase un número de contenedores superior a la unidad se ejecutará a costa del promotor de la actuación urbanística un habitáculo para albergar estos contenedores en el espacio público más cercano que indique el Ayuntamiento.

Dichos habitáculos estarán formados por un cerramiento perimetral (abierto a vado de carga-descarga del camión de recogida de Residuos Sólidos Urbanos) de 1,60 m de altura de mampostería granítica ordinaria, de forma y superficie interior adecuada al almacenaje y manipulación del número de contenedores definido, y dotado de un acabado interior (suelo y paredes) liso, impermeable, resistente y lavable, un sumidero sifónico y un punto de agua.

5.6 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**5.6.1 Denominación: Zona Vivienda libre unifamiliar agrupada.****5.6.1.1 Tipología.**

Edificación adosada o agrupada, con jardín o patio delantero o trasero y, eventualmente, con jardín o patio lateral.

5.6.1.2 Alturas de la edificación

Número máximo de plantas.

- Será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.

Altura de cada planta y altura de alero.

La altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

La altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

La altura máxima del alero se fija en 7,00 metros.

Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La altura máxima de la cumbre, medida desde la media de las rasantes de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será de 10,00 metros.

5.6.1.3 Superficie máxima edificable.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO -m ² S-	Nº VIV	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA -m ² E-
RUA 1	6.201	30	5.470,80
TOTAL	6.201	30	5.470,80

5.6.1.4 Tamaño de la parcela.

Se fija un tamaño mínimo de parcela de 200 m2.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas, también comunes, siempre que tengan como Ordenanza de aplicación la de residencial unifamiliar adosada o en hilera.

5.6.1.5 Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos son los siguientes:

Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos son de 3,00 metros.

Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos son de 3,00 metros, salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

Retranqueos posteriores.

En el lindero o linderos posteriores de la parcela es obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo en aquellos casos en los que para la parcela colindante este lindero sea un lindero sobre el que se puede construir adosado, En este caso serán de aplicación las condiciones de retranqueo de la parcela colindante.

Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,6 (60%).

5.6.1.6 Cuerpos volados.

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

5.6.1.7 Plazas de garaje-aparcamiento.

Todas las viviendas dispondrán en el interior de las parcelas 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados.

5.6.1.8 Construcciones auxiliares.

Se admiten construcciones auxiliares adosadas o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta 3,00 metros al alero y cumbre (cubierta plana)
- Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 4,0 metros a cumbre (cubierta inclinada).
- Pendiente máxima, 30%.
- Dimensiones máximas. 20 m2; 3,5 metros de frente.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

En el caso de situarse en parcelas donde existen cerramientos formando ángulos cerrados (ángulos agudos), el frente máximo será de 6,00 m.

5.6.1.9 Condiciones de los usos

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADO	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:	Espacios Libres y zonas Verdes, Dotacional, Residencial Unifamiliar Pareado y Aislado.
USOS PROHIBIDOS:	Productivo Industrial, de Talleres no Artesanos y de Almacenes; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de Hostelería, Servicios en general y comercio minorista.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:	<ul style="list-style-type: none"> . Terciario de despacho profesional . Talleres Artesanos: un máximo de uno por parcela y con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 100 m² por parcela. . Aparcamientos: sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de 1,5 plazas por cada 100 m²e

5.6.2 Denominación: Zona Vivienda libre unifamiliar pareada

5.6.2.1 Tipología.

Edificación aislada o pareada, con jardín o patio delantero, trasero y lateral, al menos en uno de sus lados.

5.6.2.2 Alturas de la edificación.

Se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.

Altura de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

- La altura máxima del alero se fija en 7,00 m

Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La altura máxima de la cumbre, medida desde la rasante media de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 10,00 metros:

5.6.2.3 Superficie máxima edificable

MANZANA	SUPERFICIE SUELO -M ² S-	Nº VIV	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA -M ² E-
RUP 1	3.647	12	2.736
RUP 2	5.487	16	3.648
RUP 3	3.697	12	2.736
RUP 4	2.446	8	1.824
RUP 5	1.824	6	1.368
RUP-6	3.368	10	2.280
TOTAL	20.469	64	14.592

5.6.2.4 Tamaño de la parcela.

Se fija el tamaño de la parcela mínima en 300 m².

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas, también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Pareada.

5.6.2.5 Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos son los siguientes:

Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos son de 4,00 metros.

Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos son de 3,00 metros, salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

Retranqueos posteriores.

En el lindero o linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo en aquellos casos en los que para la parcela colindante este lindero sea un lindero sobre el que se puede construir adosado,

En este caso serán de aplicación las condiciones de retranqueo de la parcela colindante

Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Son el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,45 (ó 45%).

5.6.2.6 Construcciones auxiliares.

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta 3,00 metros al alero y cumbre (cubierta plana).
- Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 4,0 metros a cumbre (cubierta inclinada).
- Pendiente máxima 30%
- dimensiones máximas. 20 m²; y 3,5 metros de frente y 6,0 metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

En el caso de situarse en parcelas donde existen cerramientos formando ángulos cerrados (ángulos agudos), el frente máximo será de 6,00 m.

5.6.2.7 Cuerpos volados.

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

5.6.2.8 Plazas de garaje-aparcamiento

Todas las viviendas dispondrán en el interior de las parcelas de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

5.6.2.9 Condiciones de los usos

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES	Espacios Libres, Zonas Verdes, Dotacional y Residencial Unifamiliar Aislado.
USOS PROHIBIDOS	Productivo Industrial de Talleres no Artesanos y de Almacenes; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Residencial Unifamiliar Agrupado; Terciario de Hostelería y Servicios en General.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES	<ul style="list-style-type: none"> - Terciario de despacho profesional - Terciario Comercial minorista y Oficinas: sólo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela. - Talleres Artesanos: un máximo de uno por parcela y con un máximo del 60% de la superficie edificada sobre rasante. - Aparcamiento: sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado. <p>Un mínimo obligatorio de 1,5 plaza cada 100 m²e.</p>

5.6.3 Denominación: Zona Equipamientos.
5.6.3.1 Categorías

Se distinguen dos categorías:

- 1) Equipamientos supramunicipales
- 2) Equipamientos generales

5.6.3.2 Tipología.

La tipología de edificación será libre.

5.6.3.3 Altura de la edificación.

Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.

Alturas de alero y cumbre.

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 7,80 metros.

La altura máxima de cumbre medida desde la rasante natural del terreno será de 11 metros.

Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

5.6.3.4 Superficie máxima edificable.

Será la necesaria para el fin a que se dedique el equipamiento.

5.6.3.5 Tamaño de la parcela.

Se fija en 2.000 m² el tamaño mínimo de la parcela.

5.6.3.6 Disposición de la edificación en la parcela.

Retranqueos.

En general serán libres.

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de equipamientos, el retranqueo será el mayor de estos dos:

- El de la tipología con la que linda.
- La mitad de la altura al alero del edificio de equipamiento (h/2)

Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,6 (ó 60%).

5.6.3.7 Plazas de garaje.

Se debe disponer en el interior de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

5.6.3.8 Regulación de los usos

USO CARACTERÍSTICO: EQUIPAMIENTOS	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES	Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Educativo, Deportivo, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural.
USOS PROHIBIDOS	Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial y Terciario de comercio minorista.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES	<ul style="list-style-type: none"> . Terciario sin comercio minorista: hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional. . Productivo de Talleres y Almacenamiento: sólo en planta baja, hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante. . Aparcamientos: sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.
Un mínimo obligatorio de 1,5 plaza cada 100 m ² e.	

5.6.3.9 Antiguo apeadero de ferrocarril

En el Catálogo de las Normas Subsidiarias de Moralarzal se incluye, con el nº 17, la edificación denominada Apeadero de ferrocarril de vía estrecha, con un grado de protección estructural.

Este edificio se encuentra localizada dentro de la zona calificada por el Plan Parcial como red general de equipamientos.

Le serán de aplicación las determinaciones incluidas en el punto 5.4 de las presentes Ordenanzas sobre protección del patrimonio edificado.

5.6.4 Denominación: Zona Infraestructuras.

5.6.4.1 Definición

Son espacios de uso y dominio público sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio

5.6.4.2 Categorías

- Red General de Infraestructuras.
- Red Local de Infraestructuras

5.6.4.3 Condiciones de volumen

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas, quioscos para la venta de prensa, Once, helados y chucherías.

5.6.4.4 Regulación de los usos

USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES	Espacios Libres y zonas Verdes Uso comercial pequeños quioscos
USOS PROHIBIDOS	El resto

5.6.5 Denominación: Zona de Zonas verdes y espacios libres

5.6.5.1 Categorías

- Red General de zonas verdes y espacios libres
- Red Local de zonas verdes y espacios libres

5.6.5.2 Tipología.

Áreas públicas, parques, jardines y plazas peatonales urbanas.

5.6.5.3 Construcciones permitidas.

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc..., sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 20 m²
- Altura máxima de alero: 3,00 m
- Altura máxima de cumbrera: 4,00 m
- Ocupación máxima del espacio libre: 5%

5.6.5.4 Regulación de los usos

USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES	Uso comercial pequeños quioscos.
USOS PROHIBIDOS	Productivo ; Agropecuario, Residencial; Terciario; Dotacional Educativo, y Administrativo-Asistencial.
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES	- Dotacional Deportivo y Recreativo-Sociocultural: sólo en Espacio Libre, sin superficie construida permanente y con un máximo del 40% de la superficie del uso característico.

5.6.6 Denominación: Zona Viviendas públicas o de integración social
5.6.6.1 Definición

Suelo correspondiente a la cesión de la red supramunicipal grafiada en el plano OP.1 del Plan Parcial.

5.6.6.2 Condiciones generales

Serán de aplicación para viviendas la Ordenanza RMC-Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta de las Normas Subsidiarias, con las condiciones de parámetros de la edificación y de los usos establecidos por las Normas Urbanísticas.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Moralzarzal, a 26 de julio de 2018.—El secretario general, Santiago Perdiges Rivero.
(03/26.358/18)

