

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**104****VILLALBILLA**

URBANISMO

Aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial de Suelo Apto para Urbanizar número 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla, mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003, y en ejecución de lo establecido en los artículos 9.3 de la Constitución Española, 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 66.1 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación del articulado de las normas del Plan Parcial mencionado, el cual se transcribe a continuación:

#### Capítulo 1

##### *Disposiciones de carácter general*

Artículo 1.1. *Objeto.*—1. Es objeto del presente Plan Parcial definir la ordenación pormenorizada del ámbito del Sector R-5 denominado “las Desgracias” en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla que fueron aprobadas definitivamente, para el ámbito que nos ocupa, por la Comisión de Urbanismo de Madrid de 9 de mayo de 2000, según consta en la Resolución de 8 de junio de 2000, publicado por el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 160, del 7 de julio de 2000.

2. En adelante el presente Sector se denominará como “El Mirador de Villalbilla”.

3. El presente Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y las condiciones para su desarrollo fijadas por las Normas particulares de Suelo Urbanizable, Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas, concretadas en la Ficha correspondiente de dicho Sector 5, copia de la misma se incluye en la Memoria del presente Plan Parcial, siendo además de obligado cumplimiento la regulación de Carácter General de las Normas Urbanísticas, Capítulos 1 a 7, así como las condiciones impuestas por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y el Canal de Isabel II, que se han reproducido en los apartados 7.2 y 7.3 de la citada Memoria del Plan Parcial.

A estos efectos, el punto 4 del artículo 9.6 de las Normas Urbanísticas, especifica lo siguiente:

“4. Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine, previa justificación oportuna, la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales de las Normas Subsidiarias”.

Art. 1.2. *Contenido documental.*—1. El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

1.1. Memoria, de Información y Ordenación. Contiene el diagnóstico urbanístico del sector con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y establece los objetivos y criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.

1.2. Ordenanzas. Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Parcial 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. Se corresponden con los recogidos en los planos de ordenación.

1.3. Planos. Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan Parcial.

1.4. Plan de etapas. Define las prioridades de ejecución del Plan Parcial en razón a los objetivos perseguidos y de la estrategia territorial del mismo.

1.5. Estudio económico financiero. Recoge la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización propuesta.

Art. 1.3. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector “El Mirador de Villalbilla” (R-5) y de los Sistemas Genera-

les incluidos y/o adscritos según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla.

Art. 1.4. *Vigencia.*—1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.5. *Efectos.*—1. El presente Plan Parcial, así como los Estudios y Proyectos que lo desarrollan, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan Parcial y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. El Plan Parcial y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento escrito 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 estas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

Art. 1.6. *Revisión y modificación.*—1. Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en el artículo 44 de la Ley 9/95, de la Comunidad de Madrid, 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 del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la Ley 9/95, de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan 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 este Plan Parcial 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 del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales según lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/95, de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. 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 el Plan Parcial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

Art. 1.7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen el Plan Parcial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones. Además, es el documento en el que se han transcrito las condiciones más específicas impuestas por Medio Ambiente y el Canal de Isabel II.
- B. Los planos de ordenación a escala 1:1.000 1:2.000, expresan gráficamente el modelo resultante de la ordenación establecida y las condiciones de la red viaria y de

los servicios urbanísticos. Todos los Planos con representación en planta tienen la base topográfica si bien en algunos casos, para mayor claridad, solo se reflejan las curvas directoras cada 5 metros.

- C. Las Ordenanzas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución de la edificación, urbanización, etc.
- D. En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor denominador). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

## Capítulo 2

### *Régimen general del suelo*

Art. 2.1. *Ordenación pormenorizada. Zonificación.*—1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente el Plan Parcial establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en el Plano del mismo nombre a escala 1:2000, y las Áreas de aplicación de cada una de las Ordenanzas y Grados que regulan cada ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000.

2. El Plan califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de residencial unifamiliar en sus diversas tipologías.

3. Los terrenos destinados a reservas dotacionales satisfacen los módulos de reserva establecidos en el Reglamento de Planeamiento, con las condiciones especiales para las Zonas Verdes y Espacios Libres definidas en la Ficha de las NN. SS. teniendo forma y tamaño para ubicar los centros según los módulos mínimos establecidos por este. Se precisan pormenorizadamente tanto los Educativos y Deportivos como los Sociales y Comerciales.

4. De conformidad con las tipologías de edificación adoptadas para cada uso el Plan parcial considera los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar		RU
Con sus cuatro Grados y Tipologías		RU- 1 RU- 2 RU- 3 RU- 4
- Dotacional Educacional		DE
Diferenciado:	Guardería	DE- 1
	EGB	DE- 2
- Deportivo		DD
- Comercial		C
- Social		S
Diferenciado	Sanitario	SS
	Administrativo	SA
	Cultural	SC
- Sistema General de Espacios Libres		SGEL
- Viario Sistema General		SGV
- Sistema de espacios libres y zonas verdes locales		ZV
Diferenciando las zonas de juegos de niños		ZVJ
- Viario de Sistema Local		VL

5. Los Planos de Zonificación y de Ordenación identifican individualizadamente cada zona y subzona de las distintas ordenanzas de aplicación.

Art. 2.2. *Ordenación pormenorizada.*

#### Ordenación de volúmenes

1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes se llevará a Cabo mediante los Proyectos Unitarios de edificación, o Estudios de Detalle, que se realicen, sobre la parcelación definitiva que contemple el Proyecto de Compensación y/o Proyecto de Reparcelación, en cada uno de los ámbitos y parcelas por aplicación de las determinaciones de las presentes ordenanzas, procediendo a su vez a concretar los espacios libres de uso privado.

Art. 2.3. *Derechos y deberes de los propietarios.*—1. Constituyen deberes de los propietarios los establecidos en la Ley estatal 6/98 y en la Leyes 9/95 y 20/97, de la Comunidad de Madrid consistiendo básicamente en: ceder los terrenos destinados al dominio y uso público que el presente Plan Parcial establece, ceder terrenos donde se pueda materializar la cesión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración en virtud de la legalidad vigente o de convenios voluntarios con ella, constituirse en Junta de Compensación a efectos de equidistribuir las cargas y beneficios a través del oportuno Proyecto de Compensación y urbanizar a su costa la totalidad del ámbito incluyendo la parte proporcional de sistemas generales necesarios.

2. El derecho de los propietarios cumplidores de los deberes anteriores es el porcentaje de aprovechamiento tipo que la atribuye la legalidad vigente o los convenios voluntarios que pudieran suscribirse entre administración y particulares.

### Capítulo 3

#### *Desarrollo del Plan Parcial*

Art. 3.1. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas 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.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará mediante el oportuno Proyecto de Edificación y Estudios de Detalle.

Art. 3.2. *Tipos de planes y proyectos.*—1. El desarrollo de este Plan Parcial 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 del presente Plan Parcial se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Edificación.

Art. 3.3. *Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo.*—Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de este Plan Parcial se atenderán a lo regulado en estas Ordenanzas, al marco legal de aplicación en cada caso y momento.

### Capítulo 4

#### *Ordenanzas de regulación de los usos*

Art. 4.1. *Regulación de los usos.*—El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones de uso, establecidas para cada zona de ordenanza.

Art. 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 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 compatible.

Es aquel uso que puede coexistir o sustituir al principal en edificio Conjunto o independiente.

4. 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.

Art. 4.3. *Estructura de usos.*—1. Las presentes Ordenanzas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo, y mantienen la numeración de las Categorías establecidas por las Normas Subsidiarias:

**ESTRUCTURA DE USOS**

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA RESIDENCIA	1ª 3ª	VIVENDA UNIFAMILIAR RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero). - R. Ancianos - R. Religiosos
2.	TERCIARIO REPARACIÓN DE PÚBLICO (Hasta 200 m <sup>2</sup> )	COMERCIO	1ª	LOCALES Y TALLERES COMERCIALES DE SERVICIO  Única razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m <sup>2</sup> ) Única razón comercial.
			3ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1500m <sup>2</sup> ) Única o varias razones comerciales.
		HOTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m <sup>2</sup> . (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTROS DE REUNIÓN	9ª	CENTROS DE ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, REUNIÓN CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE.
			11ª	ESTABLEC. DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
3.	TERCIARIO	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2ª	OFICINA PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
			4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN.
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	EDUCACIÓN PREESCOLAR (Titularidad Pública o privada)
			2ª	EDUCACIÓN GENERAL BÁSICA (EGB) (Titularidad pública o privada).
			3ª	EDUCACIÓN BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada).
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada).
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc)

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de enseñanza general).
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) - Club de Ancianos - Guardería.
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia Colectiva). - Residencia de Ancianos - Centros de acogida infantil y adultos
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Clínicas, Ambulatorios y Consultas. - Odontología. - Enfermería.
			12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
		SERVICIO PÚBLICO	13ª	CENTROS DE INSTALACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON O SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		RELIGIOSO	14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		DEPORTIVO	16ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
			17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5.	INDUSTRIAL - INDUSTRIA ORDINARIA RESIDENCIALES.		1ª	ACTIVIDADES Y TALLERES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS
	ALMACENAMIENTO		7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS
	USOS.		10ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS. - Depósitos de agua.
6.	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES ZONAS VERDES Y JUEGOS DE NIÑOS		1ª	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
			2ª	ÁREAS AJARDINADAS.
			3ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.
			4ª	PARQUE URBANO.

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
7.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS			
8.	RED VIARIA		1ª	PEATONAL.
			2ª	RODADA DE COEXISTENCIA.
			3ª	ESTACIONAMIENTOS en la vía pública.
9.	GARAJES		1ª	ASOCIADO A OTRO USO

Art. 4.4. *Uso residencial.*

1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

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

Clase Vivienda:

- Categoría 1.ª 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.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela registral, aunque vaya asociada a otra mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal. Mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle podrá establecerse la ordenación de volúmenes de las viviendas agrupadas de forma tal que puedan estar localizadas sobre una única parcela registral y compartir los servicios.

Clase Residencia:

- Categoría 3.ª Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia. Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas formen parte de un proyecto unitario.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

- A. 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, con un frente mínimo de fachada de 3 metros, que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser público. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.
- B. 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 sexta 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.
- C. 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 ex-

terior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

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 se garantizará una renovación del volumen de aire del local por hora.

**D. Condiciones de servicios e instalaciones.**

1. 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.
2. 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.

3. 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 resueltas dentro de cada parcela o conjunto.
4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

**E. Condiciones de evacuación de humos y gases.** Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, salvo las que vengan exigidas por normativa propia aplicable. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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 (tipo shunt) de las viviendas.

**F. 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 dormitorio (con dimensiones de principal) y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45,00 m<sup>2</sup>.

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

Sala de estar:

- Superficie útil: mayor o igual 12 m<sup>2</sup>.
- Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 280 cm.

Sala de estar-comedor.

- Superficie útil: mayor o igual a 14 m<sup>2</sup>.
- Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 280 cm.

Sala de estar-comedor-cocina:

- Superficie útil: mayor o igual 20 m<sup>2</sup>.
- Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual a 280 cm.
- Puede disponer la cocina en armario.

Cocina:

- Superficie útil: mayor o igual a 5 m<sup>2</sup>.
- Longitud lado menor: mayor o igual a 160 cm.
- Debe disponer de fregadero.

Cocina-comedor:

- Superficie útil: mayor o igual a 8 m<sup>2</sup>.
- Lado menor: mayor o igual a 160 cm.
- Debe disponer de fregadero.

Dormitorio principal o único (toda vivienda deberá tener al menos uno):

- Superficie útil: mayor o igual a 10 m<sup>2</sup>.
- El lado menor será mayor o igual a 240 cm.

Dormitorio doble:

- Superficie útil: mayor o igual a 8 m<sup>2</sup>.
- El lado menor será mayor o igual a 200 cm.

Dormitorio sencillo:

- Superficie útil: mayor o igual a 6 m<sup>2</sup>.
- El lado menor será mayor o igual a 200 cm.

Cuarto de aseo:

- Superficie útil: mayor o igual a 1,5 m<sup>2</sup>.
- Dispondrá de lavabos e inodoro.

Cuarto de baño:

- Superficie útil: mayor o igual a 3 m<sup>2</sup>.
- Dispondrá de lavabo, ducha o bañera e inodoro.
- El acceso no se podrá realizar desde el cuarto de estar o la cocina.

Vestíbulo:

- Superficie útil: mayor o igual a 1,40 m<sup>2</sup>.
- El lado menor será mayor o igual 110 cm.

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.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda si son de longitud inferior a 3 metros serán en todo su trazado superior a 0,85 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. Si su longitud es superior los 3 metros, en recto o acodado, las dimensiones anteriores se incrementarán en 0,05 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de 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 la Clase Residencia 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 sesenta centímetros (2,60 m). No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) 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 (2,20 m).

En estancias bajo cubierta se permitirá un máximo del 50% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m, pero superior a 1,50 m.

G. Condiciones de posición. No se permite el uso residencial en posición bajo rasante en planta sótano.

Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir los requisitos anteriores y los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios, con la regulación que se establece en las presentes Ordenanzas.

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

**H. Huecos de paso.**

Dimensiones mínimas de las hojas de puerta:

- Puerta de acceso a vivienda:
  - Altura: mayor o igual a 200 cm.
  - Ancho: mayor o igual a 82 cm.
- Puertas de acceso a cuartos de aseo:
  - Altura: mayor o igual a 200 cm.
  - Ancho mayor o igual a 72 cm.
- Puertas de acceso a cuartos de estar.
  - Altura: mayor o igual a 200 cm.
  - Ancho mayor o igual a 110 cm.
- Puertas de acceso al resto de piezas:
  - Altura: mayor o igual a 200 cm.
  - Ancho: mayor o igual a 72 cm.

**I. Condición de aparcamiento.** Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda, más las correspondientes al exceso resultante de computar una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos aplicándose solo este segundo criterio si no existieran viviendas dentro de la parcela correspondiente que se considera.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

**J. Barreras Arquitectónicas.** La ejecución del uso de vivienda deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras arquitectónicas incluyendo un apartado específico en los correspondientes Proyectos en redacción con las soluciones adoptadas.

**Art. 4.5. *Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.***
**1. Definición.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a hostelería y ocio (bares etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, etc.).

**2. Clases y categorías.**

Con independencia del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid (Decreto 184/1998, de 22 de octubre, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de noviembre) que se incluye como Anexo de las Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

**Clase Comercio:**

- Categoría 1.<sup>a</sup> Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en caja única en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.  
No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, prohibidos dentro del ámbito del Plan Parcial.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en caja única.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, en caja única, integrados por una o varias razones comerciales.

**Clase Hostelero:**

- Categoría 6.<sup>a</sup> Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

**Clase Centros de Reunión:**

- Categoría 9.<sup>a</sup> Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 11.<sup>a</sup> Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

**3. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C, D y E del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

**A. Condiciones particulares de los espacios públicos. Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:**

- La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie.
- No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

**B. Condición de servicios higiénicos. Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva.**

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

**C. Condición de aparcamiento obligatorio. Para todas las Categorías de la 1.<sup>a</sup> a la 9.<sup>a</sup> contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada, y en la Categoría 11.<sup>a</sup> se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados en las mismas condiciones que en el caso anterior.**

Los establecimientos que amparan la Categoría 3.<sup>a</sup> obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten o en espacio aledaño, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

**D. Condiciones de localización urbana. A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades que o son productoras de ruido se establecen los siguientes Grados:**

- Grado 1.<sup>o</sup> 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, bares, cafeterías, tabernas y similares.

No tienen limitación de localización.

- Grado 2.<sup>o</sup> 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 80 db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: Pubs, bares de copas, cafeterías especiales; Clubs, bares americanos y similares; y Casinos, Salas de bingo, boleras y similares.

Quedan Prohibidos dentro del ámbito del Plan Parcial.

- E. 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, para el cometido, si les fuera de aplicación o de industria, en tanto no se regule específicamente por la Comunidad de Madrid.

Art. 4.6. *Uso terciario oficinas.*

1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, sean estos de carácter público o privado.

Se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información turística, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4.<sup>a</sup> Oficinas de la Administración.

2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

- A. Condiciones de los despachos profesionales domésticos. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos; en caso de agrupación se regirán por las condiciones del uso de oficinas.

B. Otras categorías.

1. Situación. Se situarán en edificio exclusivo, o en edificio comercial compatible en planta primera.
2. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá con la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.
3. Accesos interiores. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.  
La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
4. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.
5. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano.
6. Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados 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, in-

cluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. Pero siempre con aseos diferenciados para cada sexo.

7. Aparcamientos. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Art. 4.7. *Uso dotacional.*

1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en los siguientes apartados de las presentes Ordenanzas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Centros de educación general básica (ESO), de pública o privada.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4.<sup>a</sup> Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5.<sup>a</sup> Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).
- Categoría 6.<sup>a</sup> Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7.<sup>a</sup> Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8.<sup>a</sup> Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9.<sup>a</sup> Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10.<sup>a</sup> Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 12.<sup>a</sup> Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios Públicos:

- Categoría 13.<sup>a</sup> Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, etc.).

Dentro de esta Categoría se distinguen las siguientes tipologías:

1. Servicios Públicos con atención al público.
2. Servicios Públicos sin atención al público.

Clase Religioso:

- Categoría 14.<sup>a</sup> Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16.<sup>a</sup> Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17.<sup>a</sup> Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que de-

sarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en las presentes Ordenanzas.

- B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o la Consejería de Educación y Cultura.
  - C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
  - D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
  - E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Ordenanzas, y en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.
  - F. Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Ordenanzas para este uso.
3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

#### 4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el organismo competente.

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

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

#### 5. Condiciones generales de Uso Dotacional.

##### — Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

##### Art. 4.8. *Uso industrial.*

##### 1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

##### — Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1.<sup>a</sup> 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 molestias al vecindario. Deberán tener la calificación de Inocuas.

##### — Clase Almacenamiento:

- Categoría 7.<sup>a</sup> Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 10.<sup>a</sup> Almacenamientos especiales: solo depósitos de agua.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
  - A. 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.
  - B. No podrá instalarse ninguna actividad que esté clasificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
  - C. Los límites máximos admisibles para la Categoría industrial definida en el apartado anterior son las que se exponen a continuación:

Edificio No Exclusivo cualquier planta:

- 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 0,05 Kw/m<sup>2</sup> densidad de potencia.
- 5 Potencia mecánica máxima.

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

#### Art. 4.9. *Uso de espacios libres y zonas verdes.*

##### 1. Definición y Clasificación.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase de Espacios Libres y Jardines, Zonas Verdes y Juegos de Niños:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 4.<sup>a</sup> Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

##### 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 en las presentes Ordenanzas no admiten ningún tipo de edificación 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.

##### 3. Condiciones particulares por Categorías.

- 3.1. Condiciones particulares de 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, se entenderá que no modifica el Plan Parcial.  
Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para estas.
- 3.2. Condiciones particulares de jardines. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes y recipientes de arena; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

- 3.3. Condiciones particulares de parques urbanos. En el presente Plan Parcial tiene la consideración de Parque Urbano el Sistema General Verde y las Zona Verde en zona de escarpes, y mantendrá una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.

No podrá disponerse edificación.

Art. 4.10. *Uso de infraestructuras básicas.*

1. Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del ámbito, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.).

2. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

Tanto el desarrollo del Plan Parcial como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

3. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por ordenamiento aplicable. A estos efectos, las determinaciones del Plan Parcial sobre instalaciones de infraestructura y su conexión con redes exteriores, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Las condiciones de ejecución quedan reguladas en el Capítulo 6 de las presentes Ordenanzas.

4. Condiciones específicas de las estructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalan por el Plan Parcial, o sean necesarios para la prestación del servicio. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las condiciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Las instalaciones de abastecimiento de energía se realizarán conforme lo dispuesto en la Normativa Aplicable.

Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

5. Condiciones específicas para las infraestructuras de saneamiento.

Deberán cumplir, en lo que les corresponda el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

**Art. 4.11. *Uso de transporte y red viaria.***
**1. Definición.**

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

**2. Clasificación.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

**Clase Red Viaria:**

- Categoría 1.<sup>a</sup> Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2.<sup>a</sup> De coexistencia o viario propiamente dicho, destinado a la circulación de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Estacionamientos en la vía pública. Zonas destinadas en las calles al estacionamiento de vehículos.

**3. Condiciones.**
**3.1. Condiciones de Clase Red viaria.**

- Categoría 1.<sup>a</sup> Sendas públicas para los peatones. La anchura mínima para la circulación de peatones será de trescientos (300) centímetros, con una banda pavimentada de al menos ciento veinte centímetros (120).  
Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).  
Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad. Las zonas pavimentadas manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La distancia entre troncos no será superior a 5 metros, salvo que por la naturaleza de la especie elegida en el Proyecto de Urbanización sea conveniente adoptar otra dimensión.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Viario. Quedan definidas en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes. La anchura mínima entre alineaciones oficiales será de ocho (8) metros.  
Las distintas secciones Tipo están recogidas en los planos de Viario, con expresión de los diferentes anchos de calzadas, aparcamientos y aceras. En estas últimas se determina según su ancho cuales deben de incluir plantación de árboles.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Estacionamientos. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan a continuación:
  - Aparcamiento en línea, dos metros veinticinco centímetros (2,25).
  - Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
  - Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

**Art. 4.12. *Uso de garaje aparcamiento.***
**1. Definición y categorías.**

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

Dentro del uso Garaje Aparcamiento se establecen las siguientes Clases y Categorías:

**Clase Aparcamientos Públicos:**

- Categoría 1.<sup>a</sup> Aparcamientos Públicos. Los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, en espacios aislados de las vías, diferenciándose de la Categoría 3.<sup>a</sup> del Uso Red Viaria.

**Clase Aparcamientos en los edificios:**

- Categoría 2.<sup>a</sup> En espacio libre de parcela o edificación secundaria de vivienda unifamiliar.
- Categoría 3.<sup>a</sup> En alguna planta del edificio o en terraza.
- Categoría 4.<sup>a</sup> Mancomunados en interior de parcela.

**2. Condiciones particulares.**
**2.1. Aparcamientos públicos.**

- A. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal como Modificación del presente Plan Parcial. Su autorización estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que la modificación fije en el caso de que no lo hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
- B. Accesos. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.  
 Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.  
 No se autorizan superficies superiores.  
 Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.  
 Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.  
 Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres metros (3,00 metros).  
 Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por cien (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos (600) centímetros.
- C. Plaza de aparcamiento. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.  
 Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán como mínimo de 2,50 × 4,50 metros. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 × 5,20 metros.
- D. Altura libre de piso. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.
- E. Condiciones de seguridad. Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la normativa general de las Normas Subsidiarias de Villalbilla.
- F. Edificación sobre rasante. Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona que se edifique.
- G. Edificación bajo los espacios públicos. Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

- H. Aparcamientos en superficie. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- 2.2. Aparcamientos y garajes en los edificios.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Con capacidad hasta 2 vehículos.
  - Categoría 3.<sup>a</sup> Se ajustarán a las condiciones del uso del edificio en que se encuentre.
  - Categoría 4.<sup>a</sup> Mancomunados en agrupaciones de parcelas, en espacio libre de parcela o en sótano o semisótano, para uso exclusivo de las viviendas agrupadas.
3. Plazas de aparcamiento y dotación en función del uso.
1. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.
  2. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles según los usos a implantar, deberá observar las relaciones o proporciones siguientes:

USO	N.º DE PLAZAS PARA AUTOMÓVILES
Vivienda, apartamentos o estudios	1 plaza / 1 vivienda
Residencia comunitaria	1 plaza/ 100 m <sup>2</sup>
Hospedaje	1 plaza / 3 habitaciones
Hostelería, comercial, oficinas	1 plaza / 100 m <sup>2</sup>
Salas reunión, servicios, mercados	1 plaza / 50 m <sup>2</sup>
Educativo, Cultural, Sanitario, Asistencial, Religioso	1 plaza/ 100 m <sup>2</sup>
Ocio y recreo	1 plaza / 25 usuarios
Deportivo cubierto	1 plaza/ 200 m <sup>2</sup>

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

4. Condiciones de los garajes en relación con la vía pública.
  1. No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a seis metros de las esquinas. 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.
  2. Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 4,00 metros, su separación entre ejes no será inferior a 6,00 metros, salvo en edificación pareada. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1.

## Capítulo 5

### Ordenanzas generales de edificación

Art. 5.1. *Objeto y contenido.*—Estas Ordenanzas 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.

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.

*Art. 5.2. Condiciones que afectan a los ámbitos.*

1. Ámbitos de actuación.

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 Parcial.

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 Parcial debiendo actuar siempre por Unidades completas.

2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables del uso y tipología sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad).

- Aprovechamiento real. Se define como los metros cuadrados construibles en cada parcela según la ordenanza aplicable.
- Aprovechamiento objetivo. Se define como los metros cuadrados construibles del uso y tipología característico (RU-3) establecido en el presente Plan Parcial.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación. Es el 90% del aprovechamiento objetivo (o en su caso el porcentaje que pudiera convenirse) por la superficie de terrenos aportados, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico (RU-3), o en cualquier otro convertido con los factores de ponderación que establece el presente Plan Parcial.

3. Factores de ponderación.

Son los metros cuadrados construibles de cada uso y tipología referidos al característico y que en el presente Plan Parcial son:

- RU-1 = 1,00.
- RU-2 = 1,00.
- RU-3 = 1,00.
- RU-4 = 0,95.

*Art. 5.3. Condiciones que afectan a la parcela.*

1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del presente Plan Parcial o los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos o manzanas definidas por el Plan Parcial.

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.

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 específicas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el presente Plan Parcial y es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del desarrollo de este Plan Parcial, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original, y siendo la que resulte del Proyecto de Compensación y/o del Proyecto de Reparcelación.

- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenanza, con la particularidad propia en el supuesto de que se adopten las condiciones de edificación Agrupada en promoción unitaria.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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 B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas regulados en las Ordenanzas de Uso Residencial Unifamiliar (Art. 4.4,1) 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, 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 edificación 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 al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.

#### 4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y apareamiento como máximo en un 30% de su superficie.

#### 8. Espacios libres públicos.

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

#### 9. Solar.

Es aquella porción de suelo que reúne los requisitos establecidos por estas Ordenanzas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso por viario en cualquiera de sus categorías.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

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

#### 10. Manzana.

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

#### 11. Rasantes. 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 Parcial 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.

**Art. 5.4. Condiciones que afectan a las construcciones.**—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. 5.5. 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, 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 de quedar libre de edificación del uso principal, sobre y bajo 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 de 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, 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 esta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza. El Plan Parcial solo establece limitaciones distintas de los retranqueos, reflejados en los planos de ordenación escala 1:1000, en aquellas zonas en las que se fije un límite en el fondo de parcelas motivado bien por el área de protección de 15 metros para la Carretera M-233, o en las zonas cuyas parcelas se encuentran al borde de las zonas verdes en fuerte pendiente a las que se limita su edificación en zonas muy alejadas del viario, con el fin de que la vegetación delantera de la parcela mejore las condiciones ambientales del conjunto.

##### 4. Fachadas de 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 próximas a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachas 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 los Estudios de Detalle que, en su caso, desarrollen el presente Plan Parcial, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Art. 5.6. *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 Parca 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.

En las zonas de Uso Residencial Unifamiliar, el Plan Parcial no establece índice de edificabilidad, sino que asigna la edificabilidad fija 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.

En las zonas Dotacionales, de acuerdo con lo asignado por el Plan Parcial, la máxima superficie edificable se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado, vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A. A los efectos de su medida, esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- B. Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).
- C. La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen más adelante.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construirles 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, B y C.

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 el artículo 5.5.3 de estas Ordenanzas, el porcentaje fijado se aplicará a la totalidad de la superficie de la parcela.

Para las edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas no será superior al 30% del porcentaje atribuido a la superficie ocupable por la edificación principal.

Art. 5.7. *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:

- A. 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.
  - B. Edificación pareada. Construcción que posee una de sus caras unida a uno solo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.
  - C. Edificación adosada. Construcción que posee dos 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.
  - D. Edificación agrupada. Construcciones en las que, por aplicación de las condiciones de la Norma 5.3.3, la parcela mínima está constituida por la suma de superficies de parcela privativa y parte proporcional de parcela mancomunada.
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 el artículo 5.3.12 de estas Ordenanzas, 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 plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,40 metros sobre la rasante oficial citada, o en su caso desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.
  - B. En las edificaciones auxiliares. Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más que una planta.
  - C. Edificios contiguos de diferentes alturas. En los encuentros entre edificios 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.

La relación entre el número de plantas y altura a cornisa, si no se indica lo contrario en la Ordenanza Particular de zona de ordenanza, será como máximo la siguiente:

- 1 planta: 4,00 m.
- 2 plantas: 7,00 m.
- 3 plantas: 10,00 m (solo en Dotacional Educativo).

La altura libre de forjado en planta baja:

- Locales. 3,40 m.
- Viviendas. 2,60 m.

#### 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:

Plantas sobre rasante:

- 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 + 1,40 m sobre la cota de referencia de la calle.

Su altura libre no será inferior a 250 cm.

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

- 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 250 centímetros.

- Áticos: Se consideran como tales las plantas que se construyan sobre la última de las plantas permitidas. Deberán ser retranqueadas de las alineaciones oficiales, de calle o espacio público (o de fachada trasera si es en edificación Abierta), dentro del ángulo de 45° de la arista que define la altura máxima de la edificación. En todo caso el retranqueo no podrá ser menor de 3 metros.

Los áticos no podrán tener un uso no vinculado al de la planta inmediatamente inferior, y deberán cumplir las condiciones del uso al que se destinen, En el caso de que se destinen a usos con permanencia de personas deberán tener las especiales condiciones de aislamiento que establece la Norma Básica de aislamiento de los edificios.

Están autorizados solo en las zonas de Uso Dotacional Educativo o Dotacional Social.

- 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 esta.

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 supere el 50 % de la ocupación de la planta inferior.

Cuando la edificabilidad total de la edificación venga expresada por índice de edificabilidad, en los términos expresados en el artículo 5.6.1), la adscripción del espacio bajo cubierta para no residenciales se considerará como superficie edificada aquella superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros, y no esté destinada a trastero, almacenaje, servicios, etc.

En ningún caso se podrán utilizar los espacios bajo cubierta situados sobre los áticos.

Plantas bajo rasante:

- 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 (25 cm) y menos de un metro cuarenta (140 cm). 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 al 10° 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 solo

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 250 centímetros.

- 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 2,50 m en caso contrario.

#### Entreplantas:

- En los locales situados en las plantas bajas de los edificios que no sean viviendas 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 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%.
- La altura libre por encima del forjado en la entreplanta o altillo no podrá ser inferior a 2,30 metros ni inferior a 2,80 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.
- En la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta baja se desdobra en dos plantas diferentes, evitando la impresión de que el edificio tiene una planta más de las fijadas en las correspondientes Ordenanzas.

#### 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 tendrán su arranque a la altura del último forjado y serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana en zonas interiores no visibles desde la calle o en formación de terrazas de acceso desde el bajo cubierta. o en proyectos singulares estimados favorablemente por el Pleno Municipal.

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de recrecidos del plano de fachada con dimensión superior a 0,50 m, 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 150 centímetros sobre la línea de cornisa.

- 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 45° 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 150 centímetros 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 puedan 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 y no podrán volar sobre espacio público.

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.

La distancia mínima que deberá 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.
- 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 podrá 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 localicen. 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:

- Patios cerrados. Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de tres metros por tres metros (3 × 3).

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

- 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 6 m.

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 él abran tengan luces rectas a menos de 1,5 m del patio principal.

- Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- a) 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.
- b) 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.

- 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 1,00 metros de ancho y 2,10 metros 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 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 0,40 m., 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 Comunidad de Madrid, 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 los dos tercios (2/3) 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:

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

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

### 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, enlucidos, 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 solo 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 mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, con una altura mínima de 0,70 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.

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 aislen 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 octavo y un sexto 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.

**Art. 5.8. 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 mayores 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.

##### 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 Parcial, 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.

##### 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.

##### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 6. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda, y aquellas 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.

#### 7. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

#### 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.

#### 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.

#### 10. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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 dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### 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 domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### 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 específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

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 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 solo 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.

#### 13. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, 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.

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.

## Capítulo 6

### Ordenanzas Generales para obras de urbanización

Art. 6.1. *Ámbito de aplicación.*—Estas Ordenanzas Generales serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas.

La regulación de las vías rodadas correspondiente a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma, se regirán según establece el Artículo 6.3.

El espacio exterior, que aquí se regula, podrá ser no accesible (uso y dominio privado), o de acceso público (uso y dominio público).

1. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Ordenanzas, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6 de este Capítulo.

2. En el espacio exterior de acceso público se deberá garantizar, por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Ordenanzas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas ordenanzas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

Art. 6.2. *Red viaria.*—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 Parcial se ajustará a las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

#### 1. Alineaciones y rasantes.

Se corresponden con las expresadas en el Capítulo 5 y son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial.

#### 2. Tipos de Vías.

Se corresponden con las expresadas en artículo 4.11, que son:

1. Sendas públicas para peatones. Las destinadas al uso exclusivo de peatones sin acceso, por lo tanto, de vehículos rodados.
2. 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.

##### 2.1. Vías o sendas públicas peatonales. Tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

La pavimentación 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 deberá ser mayor del 1% y menor del 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 tres metros, según el Art. 10 de la Ley 8/93, de Promoción y Supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por 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 en la red de espacios libres 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 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Se podrán plantar árboles, en las condiciones del artículo 4.11.3.1) de estas ordenanzas.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará 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 artículo 6 de la Ley 8/93 citada.

## 2.2. Calles de coexistencia con separación de tránsitos.

Se distinguen dos niveles: Viario de sistema general y Viario local.

- Viario de sistema general.

Condiciones de Diseño:

- a) El ancho mínimo de calzada será el señalado en los planos de ordenación para cada una de ellas.
- b) La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será como mínimo de 0,50 m.
- c) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14 m. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación cumpliendo el artículo 8 de la Ley 8/93.

Condiciones de trazado:

- a) Salvo en la M-233, se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km/hora.
- b) No podrá desarrollarse con pendientes superiores al 8% en tramos superiores a los 150 m y en general no superará el 6%.
- c) La pendiente longitudinal mínima será del 1%. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5%, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.
- d) 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, a excepción de que razones justificadas así lo acon-

sejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

— Viario local.

Condiciones de diseño. El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes planos de ordenación, con un mínimo de 8 metros en viarios secundarios de acceso a viviendas, secciones tipo I y J, en este caso de coexistencia.

Condiciones de trazado. Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 20 km/hora. 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%.

3. Condiciones constructivas de las vías de tráfico rodado.

- a) Aceras: Las 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.

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.

- b) 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.

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 aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulica o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas 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 terrazas 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.

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa del Ayuntamiento de Madrid, municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme

a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro de la página siguiente.

Las calles tipo J, de coexistencia de tráfico, se tratarán con pavimento continuo bien de bloque o de hormigón, con bombeo hacia el centro donde se recogerán las aguas pluviales, se accederá a ellas mediante badenes resaltados sobre el pavimento de las calles colectoras para suavizar el tráfico.

**TABLA SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES (1)**

	FLEXIBLES (cm)	MIXTOS (cm)	RÍGIDOSPOR ELEMENTOS (cm)		OBSERVACIONES
CALLES DE TRÁFICO DENSO (*)	4D-12/S-20 4G-20 20Z.A.	40-12/S-20 15H-175 15Z.N.	20H-275 15Z.N. 10H-175	10A .P./B.H 3A.M.	Tráfico < 50 Vehículos de ruedas al día
E INDUSTRIALES SECUNDARIAS		20Z.N.	15Z.N.		
CALLES MAYORES Y LOCALES	5D-12/S-20	4D-12/S-20 15Z.A. 20Z.N.	16H-275 10H/175 15Z..N.	8A.P./B.H. 15Z.N.	3A M. 8H.175
CALLES/ SENDAS PEATONALES ACERAS		4D-12/S-20 10Z.A.	10H-275 3A.M. 15Z.A.	6A.P./B.H.	En aceras 2 cm. L.H. 3 cm. M.C. 15 cm. H-125
D-12 Mezcla bituminosa en caliente		H-275 Hormigón $R_{ck} = 275 \text{ Kg/cm}^2$			L.H. Loseta hidráulica
S-20 Mezcla bituminosa en caliente		H-175 Hormigón $R_{ck} = 175 \text{ Kg/cm}^2$			M.C. Mortero cemento 1:B.
G-20 Mezcla bituminosa en caliente		G.C. Grava-Cemento			H.125 Hormigón $R_{ck}=125 \text{ Kg/cm}^2$
Z.A. Zahorra artificial		A.P. Adoquín prefabricado			Z.N. Zahorra natural
B.H. Bloque de hormigón		A.M. Arena de miga			

<sup>1</sup> Los firmes de la tabla están estimados con base en la Instrucción de Carreteras (61 IC y 62 IC) al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de Baja Intensidad de Tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado

#### 4. 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 Parcial. Por tanto, podrán ser ajustados como resultado de la Parcelación definitiva que se determine, pero siempre manteniendo los criterios de localización y comunicación de los previstos.

#### 5. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, 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 Comunidad de Madrid.

#### 6. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

### 7. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 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 retranquee 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, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

### 8. Alcorques.

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan un ancho superior a 2,25 m., o su diseño aunque sea menor lo permita, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos 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 1,00 metros.

Los alcorques para el arbolado serán de forma cuadrada, rectangular o circular, o dimensión mínima de anchura de 0,80 m o diámetro de un metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 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. Los árboles que se planten deberán tener 12 o 14 centímetros de circunferencia.

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. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento, artículo 4.11.3, los alcorques podrán reducir su ancho a 0,60 metros, ampliando proporcionalmente su longitud. Podrá utilizarse este diseño cuando se agrupe el espacio de plantación de dos o más árboles.

#### Art. 6.3. *Red de vías regionales.*

- Carreteras: Los márgenes de la carretera M-233 que constituye uno de los límites del Plan Parcial, están sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, 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 hasta 15 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.

La Glorieta que se incluye en este Plan Parcial para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización, cumplirá las condiciones establecidas por el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de 10 de enero de 2001.

Art. 6.4. *Sistema de espacios libres y zonas verdes.*—Está constituido por los espacios libres públicos 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.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial. Según se refleja en la ficha para este Sector, en las Normas Subsidiarias de Villalbilla, se han diferenciado las zonas verdes en zonas de pendientes del resto de zonas verdes.

2. 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.

3. Condiciones de Diseño.

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.

4. 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.

5. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

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 este no será de inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

6. 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.

7. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. 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.

**Art. 6.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.**—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.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establecen las normas NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. “Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios” Cepreven.

**Art. 6.6. Otras condiciones en parcelas de equipamientos.**—En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7 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.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

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.

## 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.).

### Art. 6.7. *Bases de cálculo para las redes de infraestructuras básicas.*

#### 0. Condición General para el dimensionamiento.

Los Proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afectación 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 infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

#### 1. 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 o áreas de dominio y uso público.  
La sección mínima de los conductores de alimentación será de 6 mm<sup>2</sup> en redes subterráneas.
4. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

**TABLA. NIVELES DE ILUMINACIÓN**

CALLE	LUMINANCIA (LUX) MEDIA	UNIFORMIDAD RECOM.	LÁMPARA
Calles principales	25-30 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	15-25 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Aparcamientos	15 lux	0,25	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

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. Reforzamiento 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 aladaña 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.
2. 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 el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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 siguientes.

**SECTOR RESIDENCIAL**

NÚMERO DE ACOMETIDAS CONECTADAS	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,80
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

**ZONAS DOTACIONALES**

NÚM. PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE CENTRO TRANSFORMACIÓN	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7 y más	0,85

3. La red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Centros de Transformación:

4. Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada, con acceso desde la vía pública, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.  
Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Red de Media y Alta Tensión:

- La red de Media y Alta Tensión discurrirá subterránea bajo acera y satisfará la normativa de la Compañía suministradora.

Redes aéreas existentes:

- Se procederá al soterrado o desvío de los tendidos aéreos existentes, que cruzan el área de actuación.

3. Red de Telefonía.

Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyecta y ejecutar cumpliendo la normativa de la C.T.N.E.

Igualmente, en las mismas se procederá al enterramiento o desvío de las líneas aéreas existentes que crucen el área de actuación.

4. Abastecimiento de agua potable.

La Red de Agua Potable cumplirá las condiciones impuestas por el Canal de Isabel II, cuyo contenido se ha transcrito en el apartado 7.3 de la Memoria.

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.

2. Se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a las dotaciones y coeficientes establecidos por el Canal de Isabel II. A estos efectos la demanda de agua se establece con los siguientes datos sobre:

CONSUMOS MEDIOS (CAUDAL MEDIO)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE PARCELA	CONSUMO M <sup>3</sup> /VIV/DÍA
< 200m <sup>2</sup>	1,2
120 < 400m <sup>2</sup>	1,6

  

SUPERFICIE DE PARCELA	CONSUMO M <sup>3</sup> /VIV/DÍA
400 < 600m <sup>2</sup>	2,0
600 < 800m <sup>2</sup>	2,5
800 < 1000m <sup>2</sup>	3,0
>1000m <sup>2</sup>	3,0

  

CAUDAL PUNTA
$1,8 \times \text{Caudal Medio} + \sqrt{\text{Caudal Medio}} \leq 3 \text{ CM}$

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.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 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m 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 1,0 m sobre la generatriz superior. 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 Canal 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 1974).
  - 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 sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 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 Y II.
  - El diámetro mínimo de la red será de 100 mm en general y 150 mm en zona industrial.

6. El suministro de agua potable se realizará siempre desde el depósito del 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.

7. 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.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos, se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos a titularidad municipal.

5. 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.

6. Red de evacuación y saneamiento.

El Saneamiento se ha establecido como separativo, según se recoge en sus correspondientes planos, y den su desarrollo en el Proyecto de Urbanización deberán cumplirse todas las condiciones expresadas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, transcritas en el apartado 7.2 de la Memoria.

1. El sistema se ha previsto separativo, con diámetros mínimos de 30 cm. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/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 de aguas pluviales, 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 absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.
3. Se realizará un aliviadero de crecida dimensionado para una dilución de 5:1, que se situará, antes de la conexión exterior al colector general del municipio, tan próximo al cauce naturales como sea posible.
4. La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, o mayor la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de 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 se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.
5. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 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 asimismo 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 3,0 m desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,5 m 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 1,0 m 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 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).

7. 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.

## Capítulo 7

### *Ordenanzas generales de protección*

7.1. Alcance y contenido.

1. Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, las condiciones de protección del medio ambiente.
2. Si bien todas las Ordenanzas establecidas por el presente Plan Parcial se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
  - A. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
  - B. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
  - C. Protección del Patrimonio declarado BIC.
  - D. Protección Arqueológica.
3. 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.

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.

*Art. 7.2. Protección del medio ambiente.*

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 10/91 de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (movimientos de tierra).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Protección de radiaciones electromagnéticas.
- 2. Vertidos sólidos (movimientos de tierras).
  1. Se consideran como Vertidos sólidos a efectos de este Plan Parcial 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 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 42/1975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/1986, 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. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales serán vertidas a la red de alcantarillado propuesta por el presente Plan Parcial, como ha sido regulado en el Capítulo 6 de estas Ordenanzas.

- 4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

- 5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en 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 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ordenanza Municipal.

- 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:

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15-03-62.

- 7. Protección de radiaciones electromagnéticas.

Se procederá al enterramiento de la línea de 15 Kv que discurre por el sur del ámbito.

Art. 7.3. *Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.*

- A. Del paisaje natural.

1. Protección del paisaje natural. El presente Plan Parcial establece 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:
  - A. Protección de la topografía, respetando como Sistema General Verde incrementado con zona verde, las zonas de grandes pendientes al norte del ámbito, hasta el límite de la carretera M-233; localizando las parcelas de

mayor dimensión en los bordes de esas zonas verdes, con obligación de re-tranqueo definido en planos, para mejorar, con las plantaciones de los jardines, las condiciones de paisaje “de borde”; y limitando las actuaciones que alteren significativamente las características morfológicas del terreno.

- B. Protección de caminos de acceso al ámbito, especialmente de la vía pecuaria existente dentro del ámbito de Plan Parcial, sustituyendo el actual trazado por el Camino de Corpa, actualmente asfaltado y que pasa a pertenecer al Sistema General Viario, por un camino paralelo de 7,50 metros de ancho. En los puntos de cruce con el viario del Plan Parcial prevalecerá la rasante de la vía pecuaria, formando un leve resalte en la calle con cambio de pavimento. En todo caso deberá señalizarse como vía pecuaria y, en su caso como “badén”.

B. De la imagen y de la escena urbana.

2. 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.

3. Cierres de parcela, cercas y vallados. En correspondencia con lo establecido en las Ordenanzas Generales de la Edificación, Capítulo 5 de las presentes Ordenanzas, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análogos 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.

Al producirse la apertura de las vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

4. 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 de junio, de promoción y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

5. 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.

6. 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 (9 m<sup>2</sup>) 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 urba-

nos, 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 tres metros (3,00). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7. Anuncios. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
  1. 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.
  2. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
  3. 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.
  4. 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.
  5. Se prohíbe expresamente:
    - A. 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.
    - B. La publicidad acústica.
8. Señalización de tráfico. No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación esta 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.
9. 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.
10. 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.

Art. 7.4. *Protección del patrimonio declarado BIC.*—1. El ámbito del Plan Parcial incluye una parte del Entorno de la Iglesia parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, la cual tiene incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural y, según el artículo 11 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español queda sometida al régimen de protección que para los bienes de interés cultural establece la citada Ley.

2. Dicho entorno, dentro del Plan Parcial, está recogido en el Plano de Alineaciones y Sistemas Generales, 1:2.000, y dentro de dicho ámbito no se prevé edificación alguna dado que su calificación es la de Sistema General Verde o Viario. Se considera que no existe afección alguna al Monumento.

3. El Plan Parcial en su tramitación deberá solicitar informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.4. *Protección del patrimonio arqueológico.*—Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería de Cultura. En Anexo Normativo de este Capítulo 7 se incluyen las Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico, en las que se determinan las condiciones de intervención para las diferentes Áreas A, B, o C, las cuales son de aplicación en el ámbito delimitado en los planos DIN A-3 que se acompañan. Datos unos y otros facilitados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que tienen en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento.

## Capítulo 8

### Ordenanzas particulares

Art. 8.1. *Ordenanza 1. Residencial unifamiliar.*

1. **Ámbito de aplicación.**

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo Residencial del Plano de Alineaciones y Sistemas Generales, identificado por manzanas numeradas, a escala 1:2.000.

2. **Uso y tipología dominante.**

Vivienda unifamiliar con tipología aislada, pareada, adosada o agrupada.

3. **Grados y Tipologías: Condiciones de parcelación y edificación.**

1. La parcelación que se realice además de las Ordenanzas de carácter General, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias, según los diferentes Grados y Tipo, que constituyen los usos pormenorizados:

GRADO	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	EDIFICACIÓN	FRENTE DE PARCELA	TIPOLOGÍA
RU-1	500 m <sup>2</sup>	50%	200m <sup>2</sup>	14,00 m*	Aislada o Pareada
RU-2	250 m <sup>2</sup>	60%	140m <sup>2</sup>	9,00m*	Pareada o Adosada
RU-3	150 m <sup>2</sup>	60%	120m <sup>2</sup>	6,00m*	Adosada
RU-4 **	125m <sup>2</sup>	60%	105m <sup>2</sup>	6,00m	Adosada

\* En tramos curvos de viario, en las zonas convexas, que la parcelación de abre en abanico, los frentes de parcelas podrán reducirse a 9,00; 6,00; y 5,50 m. respectivamente para las parcelas de RU-1, RU- 2 Y RU- 3, respectivamente.

\*\* Corresponden a las viviendas sujetas a algún régimen de protección.

2. El Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados, a escala 1:1.000 establece los ámbitos que dentro de cada manzana corresponden a cada uno de los Grados o Tipos de esta Ordenanza RU.

3. Al final de este Artículo, y en la Memoria Cuantitativa del presente Plan Parcial, se incorpora un cuadro en el que se relacionan por manzanas el número máximo de parcelas (viviendas) que pueden realizarse según Grado o Tipo, con indicación de las superficies parciales y totales de cada manzana.

En todo caso, el número total de viviendas, y por tanto de parcelas, está limitado a 1.140 viviendas.

4. **Edificación.**

La edificación de cada parcela viene atribuida por el presente Plan Parcial en superficie construida atribuible a cada Grado de Ordenanza, la cual se considera límite aunque la dimensión de la parcela pueda ser de mayor dimensión que la mínima.

**5. Alineaciones y retranqueos.**

La separación mínima de los paramentos de la edificación principal a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

GRADO	FACHADA	LINDEROS	FONDO
RU-1	5,00 m.	3,00 m *	3,00 m**
RU-2	4,00 m.	3,00 m *	3,00 m**
RU-3	3,00 m.	No se exige	3,00 m
RU-4	3,00 m.	No se exige	3,00 m

\* Sólo en casos de tipología Aislada o Pareada.

\*\* Salvo en aquellas en las que se ha definido un retranqueo de fondo en el Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados 1:1.000, por proximidad a las zonas verdes de pendientes o las afectadas por la carretera M-233.

En todas las parcelas que se encuentren en un final de alineación o en esquina, a alineación oficial de calle, paso de peatones o Dotación, se retranqueará la edificación 3 m del lindero lateral que deberá quedar libre de edificación. Con esta condición, en ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada medianera, a la alineación oficial. En estos casos las viviendas podrán abrir huecos de luz y ventilación sobre su propio espacio de libre de parcela.

**6. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m, respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante oficial o la del terreno del terreno en el punto medio de la fachada. La máxima altura a cumbrera 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,40 m sobre rasante oficial.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.

Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

**7. Condiciones estéticas y ambientales.**

- a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de edificación.
- b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m del límite de la parcela.
- c) Los cerramientos de fachada, o linderos que den a espacio público, se realizarán con una altura de 0,40 m para fábrica maciza y de 2,50 m para rejas o setos. vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,50 m.

**8. Condiciones de uso.**

- a) Uso característico Residencial: Categoría 1.<sup>a</sup> (unifamiliar).
- b) Usos compatibles:
  - Residencial, Categoría 3.<sup>a</sup>.
  - Terciario Oficinas, Categoría 1.<sup>a</sup>.
  - Dotacional, Educativo Categoría 1.<sup>a</sup>; Asistencial, Categoría 8.<sup>a</sup>, Sanitario, Categorías 10.<sup>a</sup> y 12.<sup>a</sup> (en Vivienda aislada), Servicio Público, Categoría 13.<sup>a</sup>; Religioso, Categoría 14.<sup>a</sup>; Industrial en Categorías 1.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>.
  - Industrial, Categoría 1.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>.
  - Espacios Libres, Red Viaria y Garaje, Categoría 1.<sup>a</sup>
- c) Usos prohibidos: Los restantes.

**SUPERFICIES, TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y M<sup>2</sup> EDIFICABLES EN LAS MANZANAS RESIDENCIALES**

MANZ.	M2 SUP. TOTAL	SUPERFICIE RU - 1	SUPERFICIE RU - 2	SUPERFICIE RU - 3	SUPERFICIE RU - 4	Nº VIVIENDAS RU - 1	Nº VIVIENDAS RU - 2	Nº VIVIENDAS RU - 3	Nº VIVIENDAS RU - 4	UD Nº VIV. TOTAL	DISTRIBUCIÓN TIPOLOGÍA	M <sup>2</sup> EDIFIC.
1	1.349	-	-	1.349	-	-	-	8	-	8	28 - 150m <sup>2</sup>	960
2	1.920	-	-	1.920	-	-	-	12	-	12	12 - 150m <sup>2</sup>	1.440
3	3.685	-	-	3.685	-	-	-	22	-	22	22 - 150m <sup>2</sup>	2.640
4	3.167	-	-	-	3.167	-	-	-	23	23	23 - 125m <sup>2</sup>	2.415
5	3.273	-	-	-	3.273	-	-	23	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
6	3.920	-	-	3.920	-	-	-	20	-	20	20 - 150m <sup>2</sup>	2.760
7	4.198	-	-	4.198	-	-	-	12	-	12	12 - 150 m <sup>2</sup>	2.400
8	1.948	-	-	1.948	-	-	-	-	-	12	12 - 150 m <sup>2</sup>	1.440
9	3.273	-	-	-	3.273	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
10	3.273	-	-	-	3.273	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
11	3.277	-	-	-	3.277	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
12	1.385	-	-	-	1.385	-	-	-	10	10	10 - 125m <sup>2</sup>	1.050
13	2.769	-	-	-	2.769	-	-	-	20	20	20 - 125m <sup>2</sup>	2.100
14	2.769	-	-	-	2.769	-	-	-	20	20	20 - 125m <sup>2</sup>	2.100
15	2.769	-	-	-	2.769	-	-	-	20	20	20 - 125m <sup>2</sup>	2.100
16	1.948	-	-	1.948	-	-	-	12	-	12	12 - 150m <sup>2</sup>	1.440
17	3.585	-	-	1.948	1.637	-	-	12	12	24	12 - 150m <sup>2</sup> 12 - 150m <sup>2</sup>	2.700
18	3.273	-	-	-	3.273	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
19	3.273	-	-	-	3.273	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520
20	1.870	-	-	1.870	-	-	-	12	-	12	12 - 150m <sup>2</sup>	1.440
21	1.049	-	-	1.049	-	-	-	6	-	6	6 - 150m <sup>2</sup>	720
22	3.683	-	-	2.035	1.648	-	-	12	12	24	12 - 150m <sup>2</sup> 12 - 125m <sup>2</sup>	2.700
23	3.254	-	-	-	3.254	-	-	-	24	24	24 - 125m <sup>2</sup>	2.520

MANZ.	M2 SUP. TOTAL	SUPERFICIE RU - 1	SUPERFICIE RU - 2	SUPERFICIE RU - 3	SUPERFICIE RU - 4	Nº VIVIENDAS RU - 1	Nº VIVIENDAS RU - 2	Nº VIVIENDAS RU - 3	Nº VIVIENDAS RU - 4	Ud Nº VIV. TOTAL	DISTRIBUCIÓN TIPOLOGÍA	M² EDIFIC
24	1.536	-	-	1.536	-	-	-	8	-	8	8 - 150m²	960
25	12.045	9.459	2.586	-	-	16	8	-	-	24	16-500 m² 8 - 250 m²	4.320
26	4.449	-	4.449	-	-	-	16	-	-	16	16 - 250 m²	2.240
27	2.642	-	2.642	-	-	-	10	-	-	10	10 - 250 m²	1.400
28	3.038	-	3.038	-	-	-	11	-	-	11	11 - 250 m²	1.540
29	4.039	-	-	4.039	-	-	-	23	-	23	23 - 150m²	2.760
30	2.684	-	-	2.684	-	-	-	16	-	16	16 - 150m²	1.920
31	3.352	-	-	3.352	-	-	-	20	-	20	20 - 150m²	2.400
32	2.698	-	-	2.698	-	-	-	16	-	16	16 - 150m²	1.920
33	3.460	-	-	3.460	-	-	-	21	-	21	21 - 150m²	2.520
34	2.698	-	-	2.698	-	-	-	16	-	16	16 - 150m²	1.920
35	2.454	-	-	2.454	-	-	-	14	-	14	14 - 150m²	1.680
36	4.010	-	-	4.010	-	-	-	24	-	24	24 - 150m²	2.880
37	2.810	-	2.810	-	-	-	9	-	-	9	9 - 250m²	1.260
38	2.698	-	-	2.698	-	-	-	16	-	16	16 - 150m²	1.920
39	2.334	-	-	2.334	-	-	-	13	-	13	13 - 150m²	1.560
40	1.349	-	-	1.349	-	-	-	8	-	8	8 - 150m²	960
41	1.346	-	-	1.346	-	-	-	8	-	8	8 - 150m²	960
42	1.050	-	-	1.050	-	-	-	6	-	6	6 - 150m²	720
43	3.841	-	3.841	-	-	-	12	-	-	12	12 - 250m²	1.680
44	5.673	-	5.673	-	-	-	18	-	-	18	18 - 250m²	2.520
45	13.090	3.705	9.385	-	-	6	29	-	-	35	6 - 500m² 29 - 250m²	5.260
46	6.421	-	6.421	-	-	-	23	-	-	23	23 - 250m²	3.220
47	5.222	-	5.222	-	-	-	18	-	-	18	18 - 250m²	2.520
48	2.170	-	2.170	-	-	-	8	-	-	8	8 - 250m²	1.120
49	10.524	-	8.345	2.179	-	-	31	12	-	43	31 - 250m² 12 - 150m²	5.780
50	10.467	-	6.587	3.880	-	-	23	24	-	47	23 - 250m² 24 - 150 m²	6.100
51	4.193	-	2.608	1.585	-	-	10	10	-	20	10 - 250m² 10 - 150m²	2.600
52	9.959	8.090	1.869	-	-	14	4	-	-	18	14 - 500m² 4 - 250m²	3.360

MANZ.	M2 SUP. TOTAL	SUPERFICIE RU - 1	SUPERFICIE RU - 2	SUPERFICIE RU - 3	SUPERFICIE RU - 4	Nº VIVIENDAS RU - 1	Nº VIVIENDAS RU - 2	Nº VIVIENDAS RU - 3	Nº VIVIENDAS RU - 4	Ud Nº VIV. TOTAL	DISTRIBUCIÓN TIPOLOGÍA	M <sup>2</sup> EDIFIC
53	11.577	-	10.377	1.200	-	-	31	7	-	38	31 - 250m <sup>2</sup> 7 - 150m <sup>2</sup>	5.180
54	9.332	8.498	834	-	-	15	2	-	-	17	15 - 500m <sup>2</sup> 2 - 250m <sup>2</sup>	3.280
55	9.549	-	7.450	2.099	-	-	22	13	-	35	22 - 250m <sup>2</sup> 13 - 150m <sup>2</sup>	4.640
56	1.884	-	-	1.884	-	-	-	11	-	11	11 - 150m <sup>2</sup>	1.320
57	3.589	-	-	3.589	-	-	-	22	-	22	22 - 150m <sup>2</sup>	2.640
58	3.589	-	-	3.589	-	-	-	22	-	22	22 - 150m <sup>2</sup>	2.640
59	2.100	-	-	2.100	-	-	-	13	-	13	13 - 150m <sup>2</sup>	1.560
60	1.349	-	-	1.349	-	-	-	8	-	8	8 - 150m <sup>2</sup>	960
61	5.685	2.543	3.142	-	-	5	12	-	-	17	12 - 250m <sup>2</sup> 5 - 500m <sup>2</sup>	2.680
<b>TOTAL</b>	<b>245.816</b>	<b>32.295</b>	<b>89.449</b>	<b>85.032</b>	<b>39.040</b>	<b>56</b>	<b>297</b>	<b>502</b>	<b>285</b>	<b>1.140</b>	<b>56 - 500m<sup>2</sup> 297 - 250m<sup>2</sup> 502 - 150m<sup>2</sup> 285 - 125m<sup>2</sup></b>	<b>142.945</b>

**Art. 8.2. Ordenanza 2. Dotaciones equipamientos y servicios.**
**1. Ámbito.**

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en el Planos escala 1:1.000, de Ordenación y Usos pormenorizados y se identifica con las siguientes siglas:

- Dotacional Educativa		DE
	Diferenciando:	
	Guardería	DE-1
	EGB	DE-2
- Dotacional Deportivo (público o privado)		DD
- Dotacional Comercial		C
- Dotacional Social		S
	Diferenciando:	
	Sanitario	SS
	Administrativo	SA
	Cultural	SC

**2. Tipologías edificatorias.**

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

**3. Condiciones particulares para cada uso señalado.**
**D.E. Dotacional Educativo**

Se encuentra situado en la Avenida Principal del Plan Parcial, al norte del mismo, en dos parcelas colindantes para cada uno de los Grados DE-1 y DE-2.

**Condiciones particulares de volumen.**

— Para cada una de las áreas de uso diferenciado se aplicarán las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Condiciones particulares de uso.**
**Uso característico:**

— Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.

**Usos compatibles:**

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

**Usos condicionados:**

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m<sup>2</sup> en DE-2.
- Terciario: Oficinas Categorías 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> ligadas a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje Categoría 1.<sup>a</sup> ligados a la actividad.

Usos prohibidos: los restantes.

**D.D. Dotacional Deportivo**

Se encuentra situado en la Avenida Principal del Plan Parcial, al otro lado del Dotacional Educativo.

**Condiciones particulares de volumen.**

1. Si se encuentran dentro de una zona de ordenación residencial se regirán por las condiciones particulares de volumen de dicha zona.

2. En áreas de uso exclusivo las condiciones particulares de volumen serán:
- Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en aquellos elementos que exijan una altura mayor para su funcionamiento correcto, siempre que se justifique suficientemente (Polideportivo, frontones, trampolines, graderíos, ...).
  - Ocupación de parcela: 80% (por las construcciones que consuman volumen).
  - Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Deportivo Categorías 16.<sup>a</sup> y 17.<sup>a</sup>.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia ligada a la actividad.
- Terciario: Centros de Reunión, Categorías 9.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup>, Oficinas Categorías 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario categoría 10.<sup>a</sup> ligada a la actividad.
- Garaje Categoría 11.<sup>a</sup> ligados a la actividad.

Usos prohibidos: los restantes.

#### D.C. Dotacional Comercial

Se encuentra situado en dos parcelas de la Avenida Principal del Plan Parcial frente al Dotacional Educativo.

Condiciones particulares de volumen.

- Parcela Mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- Alineaciones: Las establecidas en el Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados.
- Altura Máxima: La altura máxima será de 5 metros correspondiente a una planta, si bien se puede elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.
- Ocupación de Parcela: 60 % sobre parcela neta.
- Edificabilidad: La resultante de aplicar las condiciones sobre ocupación y altura máximas.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario: Comercio en Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>.
- Terciario: Centros de Reunión, Categoría 9.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup>.

Usos compatibles:

- Dotacional: Educativo, Deportivo y Servicios Públicos, Categoría 13.<sup>a</sup>.
- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Terciario: Oficinas Categoría 2.<sup>a</sup> ligado a la actividad comercial.

Usos prohibidos: Los restantes.

#### S. Dotacional Social

Se encuentra situado en tres parcelas de la Avenida Principal del Plan Parcial y se diferencian en tres usos sociales:

**S.S. Dotacional Sanitario y Asistencial**

Condiciones particulares de volumen.

Las edificaciones en áreas de uso exclusivo o manzanas completas se atenderán a las condiciones de volumen siguientes:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional clases Sanitario y Asistencial en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario: Oficinas Categoría 2.<sup>a</sup>, ligados a la actividad.
- Garaje categoría 11.<sup>a</sup> ligados a la actividad.

Usos prohibidos: los restantes.

**S.A. Dotacional Social Administrativo**

Condiciones particulares de volumen.

- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario: Clase Oficinas, Categoría 4.<sup>a</sup>.
- Dotacional, Servicio Público, Categoría 13.<sup>a</sup>

Usos compatibles:

- Dotacional, Educativo y Deportivo.
- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías;.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.

Usos prohibidos: los restantes.

**SC. Dotacional Sociocultural**

Condiciones particulares de volumen.

En manzanas completas o áreas de uso exclusivo las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Educativo Categorías 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario: Centros de Reunión, Categorías 9.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup>, Oficinas Categoría 2.<sup>a</sup>, ligados a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje Categoría 11.<sup>a</sup> ligados a la actividad.

Usos prohibidos: los restantes.

Art. 8.3. *Ordenanza 3. Sistema de espacios libres y zonas verdes.*

1. *Ámbito.*

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público.

2. *Grados.*

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1. Sistema General de Espacios Libres. SGEL.
- Grado 2. Sistema de espacios libres y zonas verdes locales. ZV.

En el que se diferencian las zonas de juegos de niños. ZVJ.

Dentro del Grado 2 el Plan Parcial distingue dos zonas de Espacios Libres en razón de su localización. Una zona corresponde a los escarpes, zonas de fuertes pendientes, y el resto, superior al 4,5% de la superficie del sector repartidas entre las zonas residenciales.

3. *Edificaciones e instalaciones permitidas.*

Solo en el grado 2 se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 9 metros cuadrados de ocupación.

4. *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 terrazas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (5%) de la superficie del área delimitada.

Otros usos compatibles son los de Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

5. *Condiciones especiales.*

El Sistema General Verde, junto con la zona verde local en escarpes son zonas en las que debe primar la reforestación con especies arbóreas y arbustivas para la mejora y consolidación de las pendientes, acompañando la ordenación con pequeños senderos de pendientes adaptadas al terreno.

Art. 8.4. *Ordenanza 4. Infraestructuras básicas.*

1. *Ámbito.*

Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los espacios urbanos, y se recogen así calificados en los planos de ordenación.

2. *Condiciones específicas.*

Deberán realizarse de forma adecuada al servicio que prestan, con retranqueo y barreras vegetales que los protejan en aquellas zonas donde sea posible, utilizando, en todo caso, materiales de construcción que se adecuen al entorno y a las determinaciones en las ordenanzas de estética de la zona en la que se sitúen.

## ANEXO NORMATIVO

## Capítulo 6

*Ordenanzas generales para obras de urbanización**Condiciones complementarias de urbanización por razones acústicas*

## Condiciones Complementarias para el Viario Interior.

A continuación, se recogen las indicaciones y recomendaciones del Estudio Acústico, relativas al diseño y al uso del viario interior para que el mismo sea lo más adecuado posible desde el punto de vista de la contaminación acústica:

1. Reducir en lo posible la velocidad de circulación de los vehículos. Esta no debería superar en ningún caso los 50 km/h.
2. Anunciar con antelación suficiente aquellos puntos en los que sea necesario cambiar la velocidad, con el fin de evitar aceleraciones o deceleraciones bruscas.
3. Evitar irregularidades en el firme, tales como badenes, baches, etc.
4. Evitar en lo posible los semáforos en los cruces (sustituirlos por rotondas).
5. Reducir en lo posible las pendientes.
6. Utilizar firmes absorbentes del sonido.
7. Control de elementos ruidosos puntuales (vehículos con música alta, motocicletas con escapes libres, cláxones).

Los apartados número 1, 2, 3, 4, 5 y 6, se consideran de carácter normativo para su observancia en la redacción del Proyecto de Urbanización. El apartado número 7 tiene el carácter de recomendación de uso que deberá incorporarse al régimen de uso que pueda establecer la Entidad Urbanística Colaboradora que, en su caso, se constituya para el mantenimiento de la urbanización, o a los reglamentos de uso de las comunidades de propietarios que pudieran constituirse.

En Villalbilla, a 26 de septiembre de 2022.—El secretario general, Alfredo Carrero Santamaría.

(02/18.613/22)

