

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**69****TORRELODONES**

## URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 20 de diciembre de 2022, se aprobó la refundición de las Ordenanzas del ámbito del Plan Parcial del Sector Área Homogénea Sur de las Normas Subsidiarias, por lo que se procede mediante el presente anuncio a la publicación del texto refundido.

**NORMAS REGULADORES Y ORDENANZAS**

## Capítulo 1

*Disposiciones de carácter general*

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística del territorio que constituye el Sector denominado Área Homogénea Sur (AHS) de las NNSS-97 de Torrelotones (publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 5 de diciembre de 1997). En aplicación del apartado 1.º del Acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias, se efectuó una corrección en el ámbito del AHS (publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 15 de septiembre de 1998), fijando definitivamente las condiciones de ordenación a las que se ajusta el presente Plan Parcial.
- b) La naturaleza, función y contenido de este documento se basa en lo establecido en el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento, así como en los Artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio. (en adelante LSCM 9/2001).

— El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de los Sistemas Generales adscritos al mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, de las NNSS-97, vigentes en el ámbito del sector, precisando la ordenación urbanística mediante determinaciones pormenorizadas, en grado suficiente para legitimar la ejecución material de aquel.
- Es ejecutivo una vez se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el Suelo clasificado por las NN. SS.-97 de Torrelotones como Apto para Urbanizar (SAU), denominado Sector AHS, y asimilable al suelo urbanizable sectorizado, en aplicación de la disposición transitoria primera, apartado b) de la LSCM 9/2001, constituyendo un área de reparto global a efectos de materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por la presente actuación urbanística.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) La publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID deberá indicar que se ha procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería de Urbanismo, incluyendo el acuerdo de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento y el contenido íntegro del mismo.
- c) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales. Se entiende por revisión del Plan (NN. SS.) la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circuns-

tancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca, ámbito o parcela.
- b) Obligatoriedad: el Plan Parcial y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por los particulares mediante el ejercicio de la acción pública, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista. Las Administraciones públicas podrán aplicar los medios legales para la ejecución forzosa.
- d) Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, el presente Plan Parcial podrá ser modificado de acuerdo con los requisitos establecidos en el Artículo 69 de la LSCM 9/ 2001. La modificación del Plan no podrá:

- a) Vulnerar las determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector, ya sea de ámbito municipal o supramunicipal.
- b) Afectar a la clasificación del suelo, o suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- c) Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado de cualquier forma para que esta última tenga lugar.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los Artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y Artículos. 48 y 49 de la LSCM 9/2001.

- a) Memoria y Anexos, justificativos de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria, la adecuación al planeamiento general y la justificación de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial respecto de la fijada previamente por aquel.
- b) Organización de la ejecución / gestión de la ejecución.
- c) Compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de la ordenación propuesta.
- d) Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización. (Normas Urbanísticas).
- e) Planos de información.
- f) Planos de Proyecto u Ordenación pormenorizada.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios de las NN. SS.-97 vigentes, según lo establecido en su Artículo 1.8.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indique los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existiera alguna contradicción entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y normas urbanística (de carácter regulador) y las propuestas y suge-

rencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre estos.

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor afección ambiental y paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, mayor grado de protección del patrimonio cultural y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y Normativa Complementaria.*

- a) Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos previstos.
- b) Será también de aplicación subsidiaria la Ordenanza de Medio Ambiente municipal vigente.
- c) Se considera vinculante el Estudio o Evaluación de Impacto Ambiental, y constituye Anexo inseparable del Plan Parcial, siendo de aplicación obligada para el proyecto de Urbanización las medidas preventivas, compensatorias, y correctoras definidas por dicho documento, así como el Programa de Vigilancia Ambiental.

## Capítulo 2

### *Terminología y conceptos*

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, será de aplicación la terminología y definiciones de las normas urbanísticas de Torrelodones correspondientes al planeamiento vigente.

Dicha normativa urbanística será de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos que no se definan de forma concreta por las presentes ordenanzas, según la siguiente relación de conceptos:

#### 9.1. Alineaciones:

- a) Alineación exterior: son las que definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios públicos constituidos por la red viaria y los espacios libres. En su caso delimitan sistemas generales (redes públicas), de los sistemas locales (redes locales). Esta alineación se considerará como alineación oficial.
- b) Alineación interior: delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana definida en su caso en el plano de alineaciones correspondiente del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que desarrolle aquellas.
- c) Alineación de fachada: señalan el límite de los planos de las fachadas de edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados. A su vez pueden ser:
  - c.1. Exterior: si da frente a vial o espacio libre exterior.
  - c.2. Interior: si da frente al fondo de parcela.
- d) Alineación de cerramiento exterior: de la parcela o del frente, indica por donde han de discurrir los vallados, cercas, verjas y otros elementos de cerramiento de una propiedad respecto al espacio público.

#### 9.2. Rasantes:

- a) De vial: es el perfil longitudinal del viario definido en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollan el presente Plan Parcial.
- b) Del terreno: es el perfil del terreno correspondiente al interior de las parcelas o manzanas en su estado actual. Coincide con la rasante natural del mismo.
- c) Modificada: rasante del terreno que modifica la rasante natural en función de un Proyecto de Urbanización, un Estudio de Detalle o un Proyecto de Edificación.

#### 9.3. Linderos:

- a) Definición: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas fincas de otras.
- b) Lindero frontal: aquel que delimita el frente de una parcela hacia dicha vía.
- c) Lindero posterior: aquel segmento o segmentos que separan la propiedad opuesta al lindero o frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo.

d) Lindero lateral: los restantes segmentos que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

#### 9.4. Retranqueos:

a) Retranqueo de fachada: el que indica la separación mínima o fija entre la alineación oficial y la de la fachada de la edificación.

b) Retranqueos a linderos: se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe separarse tanto la edificación principal como cualquier edificación secundaria de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales, de fondo o testero.

c) Medición de retranqueos: esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera, entendiéndose computada desde el punto más exterior de las fachadas de la edificación.

#### 9.5. Alturas:

a) Altura del edificio: la distancia vertical medida desde el punto más bajo de la línea perimetral del terreno en contacto con las fachadas hasta el punto más alto de la cubierta.

b) Altura de cornisa: la distancia vertical medida desde el mismo punto hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta.

c) Altura libre: la distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado de la cara inferior del forjado del techo.

d) Altura máxima: es la señalada por el Plan Parcial como valor límite de la altura del edificio.

Podrá expresarse en dos unidades de medición: Por número de plantas o por distancia vertical en metros.

Cuando se usen ambos criterios, prevalecerá la menor.

En casos de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará a cada fracción de 15 m.

#### 9.6. Plantas:

a) Baja: aquella cuya distancia media a la línea de encuentro entre fachadas y terreno sea la menor de la de todas las plantas del edificio.

b) Semisótano: aquella que cumple la condición de que la distancia entre la cara superior del forjado y el terreno es inferior a 1,50 m. en todo su perímetro. El resto de la planta, con altura superior a la indicada será considerada como planta baja en el caso de que formen una unidad constructiva, es decir, tengan el mismo forjado-techo.

c) Sótano: la que, estando situada bajo planta baja, no cumple las condiciones de semisótano.

d) Bajo-cubierta: la comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de los planos que forman la cubierta.

e) De piso: las restantes de la edificación.

f) Número de plantas: Es el número de plantas por encima de la rasante del terreno incluida la planta baja.

#### 9.7. Solar / Parcela / Manzana/ Unidad edificable:

a) Solar: De acuerdo con el Artículo 8 de La Ley del suelo 6/ 98 vigente, Artículo 82 del TRLS / 76, así como lo establecido en el Artículo 5.2.11 de las NN. SS.-97, se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como suelo urbano y aptas para la edificación según el Plan, que cuentan con los requisitos siguientes:

- Estar dotados como mínimo de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que el vial al que da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

b) Parcela: superficie de terreno incluida en el sector, que una vez alcanzada la calificación de solar, resulta apta para edificar con arreglo a las Ordenanzas del presente Plan Parcial de acuerdo con el uso a que se destine.

Estas parcelas son susceptibles de segregación si cumplen, para cada Zona, las condiciones establecidas para ello en el capítulo 8. de estas Ordenanzas.

- c) Manzana: superficie de terreno delimitada por el sistema, o subsistema, de redes públicas, que comprende una o más parcelas y los espacios libres anexos y adscritos a las mismas, de carácter público o privado, se definen en el Plano PO2 de ordenación. La suma de la totalidad de la superficie de las Manzanas (M1 a M16) más la superficie del sistema general y local viario, se corresponde con la superficie total del Sector.
- d) Unidad edificable: parcela de uso residencial, coincidente o no con una manzana, a la que se asigna un aprovechamiento lucrativo. Se definen en el Cuadro del Plano P.O2 de ordenación y son las siguientes:

Manzana M2: P.2.4- P.2.5.

Manzana M4: P.4.1.

Manzana M5: P.5a.1 - 5b.1A - 5.b.1 B - 5.b.3.

Manzana M6: P.6.2 - P.6.3 - P.6.5 - P.6.7a - P.6.7 b.

Manzana M8: P.8.5 - P.8.6 - P.8.8 - P.8.10 a- P.8.10.b - P.8.12 - P.8.14.

Manzana M9: P.9.1- P.9.2 - P.9.3.

Manzana M10: P.10.2 -P.10.4 - P.10.6.

Manzana M11: P.11.2.

Manzana M12: P.12.1 - P.12.3 a - P.12.3 b - P.12.5 - P.12.6 a - P.12.6 b.

Manzana M13: P.13.2.

Manzana M14: P.14.1 - P.14.3.

Constituyen un total de 35 Unidades edificables.

Excepcionalmente, las ordenanzas particulares pueden calificar como Unidad edificable a parcelas con usos diferentes al residencial.

#### 9.8. Cómputo de superficies:

- a) Superficie total edificable: coincide con el valor máximo total expresado en m<sup>2</sup>, resultante de aplicar el índice de edificabilidad que tenga asignada la zona a la superficie neta de parcela.
- b) Superficie edificada por planta: es la totalidad de forjado accesible en cada una de ellas, con exclusión de los balcones.
- c) Superficie edificada en planta bajo-cubierta: la del forjado o forjados potencialmente accesibles con altura libre de al menos 1,50 m. existentes entre la última planta y la cubierta.
- d) Superficie edificada en planta baja: la cerrada entre paramentos.
- e) Superficie total edificada: es el sumatorio de las superficies edificadas accesibles de todas las plantas incluyendo planta bajo-cubierta, sótanos y semisótanos.
- En el cómputo de la superficie edificada, salvo indicación expresa en Normativa específica de zona se incluyen:

1. Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo rasante o bajo-cubierta, estas últimas cuando sean accesibles.
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería.
3. Cuerpos volados, en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán al 50 por 100, y el 75 por cien, por tres de sus lados.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

4. Los patios interiores, siempre que no estén cerrados.
  5. Las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso, podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie máxima edificable.
  6. Los porches computarán al 50 por 100.
  7. Las cubiertas planas aunque sean transitables.
  8. Los elementos ornamentales de remates de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
  9. Las terrazas descubiertas.
- f) Superficie útil: la comprendida en el interior de sus paramentos verticales: muros, tabiques y elementos de cerramiento y división que conforman el local o vivienda. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
- g) Superficie de parcela:
1. Total: es la comprendida dentro de su perímetro.

2. Ocupable: la superficie edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. En la normativa específica de la zona, se señala un porcentaje máximo de ocupación.
  3. Libre: la parte de la parcela en la que no se puede edificar.
- 9.9. Edificabilidad:
- a) Concepto: define la cantidad máxima de edificabilidad atribuida por el presente Plan Parcial a una parcela de propiedad pública o privada, en función de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas en las Ordenanzas.
  - b) Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada o edificable, y la superficie de la proyección horizontal del terreno. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Edificabilidad bruta:
    - c.1. De sector: si el coeficiente se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total del ámbito de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como las superficies de espacios libres y de cesión obligatoria, es decir, sistemas generales y locales.
    - c.2. De manzana: relación entre la superficie total construida y la superficie total de la manzana, incluyendo los espacios libres, públicos o privados asignados, viario interior, zonas verdes o espacios comunes.
  - d) Edificabilidad neta:
    - d.1. De sector: si el coeficiente se expresa como la relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie del Sector de la que se han deducido la superficie de espacios libres y equipamientos correspondientes a sistemas generales. Coincide con la edificabilidad sobre zona, definida esta en la Ficha del sector como: (Superficie total – sistemas generales).
    - d.2. De manzana: relación entre la superficie construida y la superficie total de la manzana deduciendo de esta el viario privado y los espacios libres públicos.
    - d.3. De unidad edificable: relación entre la suma de las superficies construidas de las parcelas incluidas en la unidad y la superficie total de aquella.
    - d.4. De parcela: la correspondiente a la edificabilidad individual de una parcela perteneciente a una unidad edificable.
- 9.10. Salientes:
- a) Cuerpos volados: saliente o salientes de un edificio sin apeo estructural a suelo por encima de la planta baja.
  - b) Zona porticada o porche: aquellos salientes del edificio con apeo estructural a suelo, pero sin cerramiento en planta baja.
- 9.11. Sólido capaz:
- a) Concepto: el sólido capaz de una parcela define el volumen máximo ocupable sobre la rasante del terreno dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. La edificabilidad que define es la que pueda materializarse en su interior, incluyendo asimismo la construida en planta semisótano cuando proceda su cómputo.
  - b) Delimitación: la definición del sólido capaz se deriva del cumplimiento de las condiciones de volumen de las Ordenanzas particulares de zona.
- 9.12. Área de movimiento de la edificación:
- a) Genérica: aquella superficie dentro de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y que resulta de aplicar las condiciones particulares de zona en lo que se refiere a fondo, retranqueos y ocupación de la edificación y sobre la que se materializará el sólido capaz permitido, en función del número de plantas máximo asignado.
  - b) Concreta: la definida en su caso por el Estudio de Detalle que desarrolle la ordenación de volúmenes de una manzana, o de una unidad edificable.
- 9.13. Relación entre las edificaciones. Se distinguen las siguientes tipologías:
- a) Exenta: la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.
  - b) Adosada: la que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.

- c) Agrupada: la que presenta condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.
- d) Entre medianerías: caso especial de edificación agrupada que solo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela.
- e) En hilera: caso especial de edificación agrupada, que presenta fachada completa a alineación exterior e interior, estando adosada a la parcela o parcelas situadas a sus costados.
- f) Pareada: caso particular de la edificación en hilera cuando se trata de un conjunto edificado que corresponde con dos parcelas contiguas, que comparten al menos un lindero común.

### Capítulo 3

#### *Régimen urbanístico del suelo*

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para las parcelas.

2. El Plan Parcial califica el suelo del Sector según las siguientes zonas y subzonas de ordenanzas, estableciendo determinaciones pormenorizadas con el grado de precisión suficiente para legitimar actos concretos de ejecución material, en aplicación del Artículo 35.3 de la LSCM 9/2001.

SGV-1-RS: Sistema supramunicipal verde.

Pasillo de conexión entre Parques Regionales.

SGV: Sistemas Generales Verdes:

SGV-1. Protección de vaguadas.

SGV-2. Afecciones FFCC / Protección de bordes.

SGV-3. Afecciones N-VI / Protección de ruido.

SGE: Sistema General Equipamiento:

EQ-SAN. Equipamiento Sanitario.

EQ-SE. Subestación Eléctrica.

VGI: Sistema General Viario.

T: Terciario.

RM: Residencial Multifamiliar en bloque.

RU: Residencial Unifamiliar:

RU-3. Unifamiliar en hilera / adosada.

RU-2. Unifamiliar aislada / pareada.

RU-1. Unifamiliar aislada.

ECO: Equipamiento Comercial-Oficinas.

EP: Equipamientos Públicos:

VIS-RS. Equipamiento supramunicipal.

Viviendas de Integración Social.

EP-D. Equipamiento Docente.

EP-S. Equipamiento Social.

EP-O. Equipamiento Otros.

EL: Espacios Libres Públicos.

EL- PQ. Parque Público.

EL-AJ. Áreas de Juegos.

EL- P. Pasos peatonales.

VP: Verde privado.

VP-V. Protección de vaguada.

VP- I. Interior.

VP-R. Protección de ruido.

SU: Servicios urbanos.

VL: Viario Local:

- VL-R. Viario Rodado.
- VL-AP. Aparcamiento.
- VL- AV. Anexo a Viario.

3. Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 8. “Ordenanzas particulares de cada zona”.

4. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien, adscritas a sistemas locales o generales de cesión, y por lo tanto, sin aprovechamiento computable.

5. Aquellas parcelas cuyo uso actual y condiciones de edificación no sean compatibles con la calificación que le otorga el Plan Parcial, quedarán fuera de ordenación, en todo o en parte. El régimen de usos y obras admitidas se regularán por lo determinado en el Artículo 2.4 de las NN. SS.-97.

Art. 11. *Sistemas generales y locales.*

- Constituyen los sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio. Son conceptualmente identificables con las “redes públicas” que conforman la red general, tal como las define el Artículo 36.1.b) de la LSCM 9/2001, es decir, su función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano concreto.
- Constituyen sistemas locales el conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que además de los sistemas generales adscritos al Sector, debe contener el presente Plan Parcial en aplicación de los estándares fijados por la legislación vigente. Son conceptualmente identificables con las “redes públicas” que conforman la red local, tal como las define el Artículo 36.1.c) de la LSCM 9/ 2001, es decir, aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en el sector.

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, coincidente con el denominado “suelo urbanizable sectorizado” que define el Artículo 15.2 a) de la LSCM 9/2001, y en función del régimen de deberes y derechos que establece el Artículo 21 de dicha Ley, así como el Artículo 9.3 de las Normas urbanísticas de las NNSS-97 vigentes, los propietarios de los terrenos incluidos en el sector están sometidos a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y las correspondientes a los sistemas generales adscritos.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación.
- Redacción del Proyecto de Compensación de acuerdo con el sistema de actuación establecido para la distribución equitativa de beneficios y cargas.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de la superficie de suelo reservada para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según la cuantía dispuesta en la legislación vigente.
- Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, las superficies necesarias para la materialización del 10 por 100 del Aprovechamiento medio, de acuerdo con las determinaciones vinculantes de la Ficha de planeamiento vigente del sector.

De ejecución:

- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización en los plazos legalmente establecidos, incluida la parte que proceda de las obras precisas para la conexión del ámbito de actuación a las redes generales, y en su caso, supramunicipales, de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general.

## Capítulo 4

### *Desarrollo del plan parcial de ordenación*

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el Plano PO-3 de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde, en aplicación del Artículo 101.2 de la LSCM 9/2001 a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en las situaciones previstas en el Artículo 103 de la LSCM 9/2001 y Reglamento de Gestión.

Art. 14. *Planeamiento e instrumentos de desarrollo.*—1. Las manzanas o Unidades edificables señaladas en el Artículo 9.7.d) o en el capítulo.8 de ordenanzas particulares, se desarrollarán previo Estudio de Detalle de las mismas, o bien con la redacción de un Proyecto unitario de arquitectura para la totalidad del ámbito.

2. Dichos Estudios de Detalle atenderán, no solo a la fijación de alineaciones y ordenación de volúmenes, sino también a las rasantes definitivas de las parcelas a edificar.

3. Serán instrumentos o proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:

- A) Proyectos de Compensación.
- B) Proyectos de Urbanización.
- C) Estudios de Detalle (en su caso).
- D) Proyectos de Parcelación (en su caso).
- E) Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Compensación.*—Contenido: contendrá las determinaciones previstas en el Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto todos los suelos de cesión.

Formulación: será formulado por la Propiedad y tramitado conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión y normativa urbanística concurrente.

Procedimiento y desarrollo del sistema de compensación: se llevará a cabo según lo establecido en los Artículos 107 y 108 de la LSCM 9/2001 y legislación estatal supletoria.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Objeto: el diseño de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan Parcial, y de las redes públicas generales y locales.

Mediante proyectos de urbanización parciales, asimilable aun proyecto de dotación de servicios, podrán los propietarios de una parcela o unidad edificable, detallar las obras necesarias para la conexión de servicios a las redes generales municipales.

Contenido: el proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

De forma subsidiaria se aplicarán las Normas Generales de urbanización contenidas en el capítulo. 6 de la Normativa de las NN. SS.-97 vigentes.

Además, formará parte inseparable del proyecto de urbanización, como documentación obligatoria y anexa al mismo, un Programa de Vigilancia Ambiental, siguiendo las directrices del propuesto en el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente Plan Parcial.

El propio proyecto de urbanización definirá las obras necesarias en relación con las medidas contra la contaminación acústica propuestas en el correspondiente estudio específico del EIA, justificando que los niveles de intensidad sonora se ajustan a la normativa vigente.

Modificaciones: el Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse y medioambientales existentes, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.

Las modificaciones, no sustanciales, del trazado del Sistema General Viario VGI, para garantizar los accesos y conexiones con las redes municipales y supramunicipales (A-6) existentes, no supondrán modificación del Plan Parcial si se cumplen las siguientes condiciones:

- No disminuir las superficies de las zonas verdes y equipamientos que integran las redes públicas generales y locales.
- No suponer un aumento de la edificabilidad asignada a cada parcela de uso lucrativo por el presente Plan Parcial.

El proyecto de urbanización podrá modificar igualmente el viario local por motivos de menor impacto ambiental y adaptación a la topografía, con las mismas condiciones del párrafo anterior.

Limitaciones: las establecidas en el Artículo 80.2.a) de la LSCM 9/2001.

Formulación: será formulado por los particulares, y su tramitación y aprobación se ajustará al procedimiento establecido en el Artículo 80.2.c) de la LSCM 9/2001, y por remisión, según los Artículo 60 de la citada ley.

Art. 17. *Estudios de Detalle.*—Ámbito: el ámbito de un Estudio de Detalle coincidirá obligatoriamente con la superficie correspondiente a una manzana completa, a una unidad edificable, o a varias simultáneamente, de las delimitadas en el Plano PO.2 de Ordenación.

Obligación: por aplicación del Artículo 8.3.1 de la Normativa de las NNSS-97 vigentes, la obligación de la tramitación previa de un Estudio de Detalle, se enmarca en el concepto de documentación complementaria que puede exigir el Ayuntamiento durante el procedimiento de concesión de licencias de obra, que regula el Artículo 3.4.3. apartado.C.2.2 de las Ordenanzas. En particular será obligatoria su tramitación cuando sea imprescindible la definición de vías interiores o espacios libres de carácter privado, para garantizar el acceso a las edificaciones, justificando en todo caso, que esta definición complementaria a la red viaria de uso público, se fundamenta en un menor impacto ambiental y adaptación a las condiciones topográficas de los terrenos.

Objeto: Además de los objetivos contenidos en el Artículo 8.3.1 de la Normativa de las NNSS-97, el Estudio de Detalle podrá:

- a) Reajustar las alineaciones interiores de las parcelas, respecto de la delimitación concreta de los Espacios Libres del Plano de Zonificación, sin que en ningún caso disminuya la superficie de las zonas verdes públicas, que figuran en el Cuadro del Plano PO-2 de ordenación, condiciones de aprovechamiento, correspondiente a los pasos peatonales y espacios verdes-privados. El reajuste se fundamentará en la conservación de mayor número de árboles, menor movimiento de tierras, y mejor aprovechamiento de las parcelas para el cumplimiento de la parcelación mínima exigida.
- b) Cuando se presente a tramitación un Estudio de Detalle correspondiente a más de una Unidad edificable, (en número igual o inferior a las incluidas en una manzana) podrá reajustar edificabilidades, y el número de viviendas correspondientes, entre dichas unidades, siempre y cuando:
  - Las Unidades edificables pertenezcan a una misma manzana.
  - No exista una diferencia en más o en menos, del 20 por 100, respecto del techo construible y número de viviendas, asignados por el Plan Parcial a cada Unidad edificable.
  - Mantener el aprovechamiento lucrativo total para la manzana que figura el cuadro de condiciones de aprovechamiento del plano PO2.
  - El reajuste podrá realizarse entre unidades edificables que se correspondan con la zona RU; o bien entre parcelas con ordenanza RM; pero no será posible el reajuste entre ambas, es decir entre unidades edificables de vivienda unifamiliar y multifamiliar.
  - Si el Ayuntamiento lo autoriza expresamente, podrán incluirse, a efectos de reajustes, las parcelas de cesión, sin que pueda disminuir el porcentaje de aprovechamiento medio asignado a la Administración.
- c) Cuando se presente un Estudio de Detalle, correspondiente a más de una manzana, podrá reajustar edificabilidades y número de viviendas entre las manzanas objeto del mismo, siempre y cuando:
  - No exista una diferencia en más o en menos, del 20 por 100 respecto del techo construible y número de viviendas, asignados por el Plan Parcial a cada manzana.

- Mantener la suma de los aprovechamientos lucrativos que para el conjunto de las manzanas objeto del Estudio de Detalle, figura el Cuadro de condiciones de aprovechamiento del plano PO2.
- El reajuste podrá realizarse entre unidades edificables que se correspondan con la zona RU; o bien entre parcelas con ordenanza RM; pero no será posible el reajuste entre ambas, es decir, entre unidades edificables de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Parcelación: la parcelación asociada a la ordenación del ED, tendrá carácter indicativo, siendo obligatoria la tramitación del correspondiente proyecto de parcelación.

Contenido: los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción y especialmente los que el Plan establece en cada manzana, contendrán las determinaciones previstas en el Artículo 14 del TRIS/76, Artículos. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y Artículo 8.3.3 de la Normativa de las NNSS-97.

Tramitación: los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 60 y 61.5 de la LSCM 9/2001, correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento.

Formulación: La competencia para su formulación queda regulada por las determinaciones del Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 18. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación que el Plan establece.

Formulación y tramitación: se formularán por el interesado y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa específica, respecto de la documentación exigible, en aplicación del Artículo 3.4.3.A) de las Ordenanzas vigentes de las NNSS-97.

En el caso particular de las parcelas donde se ubiquen definitivamente los Centros de Transformación, será necesario presentar el correspondiente proyecto de parcelación para segregadas de la parcela matriz donde se ubiquen, salvo que en el proyecto de reparcelación general del sector se señalen previamente. Esta última operación es posible si la superficie de la parcela del CT, no supera los 30 m<sup>2</sup> de superficie.

Art. 19. *Proyectos de Edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan y las derivadas del planeamiento general vigente (NNSS-97).

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Será obligatoria la presentación de un Proyecto Unitario para el conjunto de parcelas que en el Plano PO2 de Ordenación se definen como unidades edificables de acuerdo con el Artículo 9.7.d) de las presentes Ordenanzas.

No se permitirá, en consecuencia, la tramitación de un proyecto de edificación a situar en un ámbito de superficie inferior, o parcela individual. Sin embargo, se admitirá la tramitación de un proyecto de edificación único que desarrolle varias Unidades edificables de una misma manzana.

Art. 20. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación correspondiente determinan las disposiciones vigentes, siendo aplicable en todo caso, los preceptos incluidos en el título III: “Ejecución del Planeamiento” de la LSCM 9/2001.

2. Determinación del sistema de actuación. La ejecución de las determinaciones del Plan se realizará por el sistema de compensación.

Art. 21. *Conservación de la Urbanización.*—A estos efectos se establecerá una Entidad Urbanística Colaboradora (EUC), como entidad de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines.

Art. 22. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar en los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. Cuando en el interior de la parcela se delimite calles interiores mediante un Estudio de Detalle, será preceptivo la tramitación previa o simultánea con el proyecto de edifi-

cación, de un proyecto de dotación de servicios, que asegure la conexión de aquellos con las redes municipales que discurren por el viario público.

3. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y tramitado el Acta de Compensación, en los términos y condiciones previstas en el Artículo 41 y su remisión al 40, ambos del Reglamento de Gestión, prestándose aval o garantía de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 3.3.7 de la Normativa Urbanística de las NN. SS.-97 vigentes.

## Capítulo 5

### *Condiciones particulares de los usos*

Art. 23. *Uso residencial.*—23.1. Definición, categorías y situaciones:

- a) Definición: corresponde a este uso los edificios que total o parcialmente se destinen a residencia familiar temporal o permanente.
- b) Categorías y situaciones: dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías y situaciones:

— Categoría 1. Vivienda multifamiliar, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posibles las siguientes situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En bloque abierto.
- 2.<sup>a</sup> Con tipología de vivienda agrupada, pero con división horizontal propia de vivienda colectiva.

— Categoría 2. Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> Aislada.
- 2.<sup>a</sup> Pareada.
- 3.<sup>a</sup> En fila, en hilera o agrupada.
- 4.<sup>a</sup> Situación compatible con las categorías anteriores. Agrupación de parcelas individuales con suelo proindiviso común a las mismas, con acceso desde el viario público o privado. La agrupación puede conseguirse con diferentes tipologías o combinación de las mismas: adosada, en hilera, exenta, en “ele”, viviendas patio, etc.

23.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene: se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

- A) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento: el alojamiento de viviendas deberá 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 en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.
- B) Condiciones de ventilación: toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.
- C) Condiciones de evacuación de humos y gases: se prohíbe evacuar humos por el exterior de las fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metros por encima por encima del caballete de la cubierta. En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes 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 (shunt) de las viviendas.
- D) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas: sólo se aplicarán cuando las viviendas estén sometidas a algún régimen de protección, regulándose dichas condiciones por su normativa vigente específica.

E) Condición de aparcamiento: toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, ya sea vinculada a la edificación principal o vinculada al efecto en el espacio libre de parcela.

Art. 24. *Uso terciario.*—24.1. Definición, categorías y situaciones:

a) Definición: se corresponde este uso con los edificios, espacios y locales que se destinen predominantemente a usos terciarios privados, relacionados con el comercio, oficinas, y toda clase de servicios relacionados con el ocio y esparcimiento de los ciudadanos.

b) Categorías y situaciones. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías y situaciones:

— Categoría 1. Comercio y servicios:

a. Definición: es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas.

1. Alimentación.
2. Vestido, calzado y tocado.
3. Mobiliario, Artículos de viaje y guarnicionería.
4. Droguería, perfumería, limpieza y productos farmacéuticos.
5. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
6. Aparatos de sonido y vídeo.
7. Informática.
8. Varios.

b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En planta baja.
- 2.<sup>a</sup> En edificios con uso diferente a vivienda.

— Categoría 2. Oficinas:

a. Definición: se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades ofimáticas de carácter público o privado, y las que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.
- 2.<sup>a</sup> Oficinas privadas, correspondientes a Empresas, Consultorías, Asociaciones, etc. en edificio exclusivo.
- 3.<sup>a</sup> Oficinas privadas en edificio de usos mixtos.

— Categoría 3. Reunión y recreo:

a. Definición: comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el ocio, como clubes sociales, locales de juego, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, etc.

b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En edificio exclusivo.
- 2.<sup>a</sup> En edificio de usos mixtos.

— Categoría 4. Hostelería:

a. Definición: correspondiente a usos de servicio público relacionados con el alojamiento temporal de viajeros y turistas, de acuerdo con las categorías establecidas por la legislación autonómica en la materia.

b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En edificios exclusivos.
- 2.<sup>a</sup> En edificios de uso mixto.

## — Categoría 5. Espectáculos:

- a. Definición: uso de locales y edificios destinados a la representación teatral, actividades cinematográficas o audiovisuales, y audiciones o espectáculos musicales de todo tipo.
- b. Situaciones:
  - 1.<sup>a</sup> En edificios exclusivos.
  - 2.<sup>a</sup> En edificios de usos mixtos.

24.2. 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 materia de protección contra incendios, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

En todo caso se someterán al trámite de licencia de apertura y/o actividad.

24.3. Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales: Además de la legislación vigente sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- a) 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.
- b) En semisótano se admitirán usos vivideros siempre y cuando se obtengan para cada uso concreto las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter comunitario, estatal, o autonómico.
- c) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento, para uso público, dentro de la parcela por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

Art. 25. *Uso Dotacional.*—25.1. Definición, categorías y situaciones:

- a) Definición: corresponde a los espacios, edificios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio, tanto público como privado, tales como, guarderías, clubes sociales, centros culturales, institucionales, docentes, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc., destinados a la atención de las necesidades físicas, intelectuales y espirituales de los ciudadanos.
- b) Categorías y situaciones. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías y situaciones:

## — Categoría 1. Cultural-Docente:

- a. Definición: corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares; así como centros sociales y culturales de todo tipo: Casa de Cultura, Centros de Formación Centros Culturales, Ate-neos, Bibliotecas, etc.
- b. Situaciones:
  - 1.<sup>a</sup> En edificio exclusivo.
  - 2.<sup>a</sup> En edificio de usos mixtos.

## — Categoría 2. Sanitario:

- a. Definición: corresponde a instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, clínicas especializadas, consultorios particulares, etc. destinados al reconocimiento médico y tratamiento ocasional, periódico o permanente de enfermos.
- b. Situaciones:
  - 1.<sup>a</sup> Hospitales y clínicas en edificio exclusivo.
  - 2.<sup>a</sup> Clínicas en edificio de usos mixtos.
  - 3.<sup>a</sup> Consultorios y clínicas veterinarias en planta baja.

## — Categoría 3. Asistencial:

- a. Definición: se incluyen en este apartado las edificaciones e instalaciones para guarderías, residencias de ancianos, hogar del pensionista y cualquier otro de similares características.

- b. Situaciones:
  - 1.<sup>a</sup> Residencia de ancianos y centros geriátricos en edificio exclusivo.
  - 2.<sup>a</sup> Guarderías en planta baja.

— Categoría 4. Institucional:

- a. Definición: incluye este uso los locales y edificios destinados a actividades propias de la Administración Central, Autonómica o Municipal, bien sea para tareas administrativas o de prestación de servicios de cualquier índole.
- b. Situaciones:
  - 1.<sup>a</sup> En edificio exclusivo.
  - 2.<sup>a</sup> En edificio de usos mixtos.

— Categoría 5. Otros:

- a. Definición: se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no definidos en los apartados anteriores, pero compatibles con ellos; o por el contrario, la combinación de alguna de las categorías anteriores, siempre y cuando sean de carácter público.
- b. Situaciones.
  - 1.<sup>a</sup> En edificio exclusivo.
  - 2.<sup>a</sup> En edificio de usos mixtos.

25.2. Condiciones particulares de los equipamientos y dotaciones: Los usos y categorías establecidos en este Artículo, deberá ajustarse a la legislación sectorial que sea de aplicación, a efectos de obtener las autorizaciones preceptivas.

Art. 26. *Uso de espacios libres y deportivos.*—26.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones:

- a) Definición: corresponde a todos aquellos espacios libres de edificación destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y, en general, la obtención de mejores condiciones ambientales para la población. Se incluyen también aquellos espacios o zonas verdes que en su estado actual, o mejorados mediante actuaciones controladas, contribuyen al mantenimiento del ecosistema del Municipio, y de cuya conservación depende el equilibrio ecológico de las Zonas Protegidas limítrofes.
- b) Categorías: Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:
  - Categoría 1. Parque urbano: Formado por espacios libres continuos, con entidad superficial suficiente para su disfrute por el conjunto de la población, en los que existe predominio de la zona forestada, en su estado natural, sobre zonas verdes urbanizadas o artificiales.
  - Categoría 2. Jardines y Áreas de juego: Áreas ajardinadas que se corresponde normalmente con zonas interiores o aisladas de las manzanas, de carácter público o privado-comunitario, destinadas al acondicionamiento vegetal y amueblamiento urbano, para el reposo y el recreo predominante de la población asentada en el sector. Ocasionalmente, pueden destinarse parcialmente para albergar servicios urbanos.
  - Categoría 3. Pasos peatonales: Corredores verdes destinados a asegurar la continuidad de los itinerarios peatonales de uso público, compatibles con el paso de redes de servicio.
  - Categoría 4. Franjas de protección de vías: Espacios libres de protección de los bordes de las vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Coincide predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable: carreteras, vías férreas, tendidos eléctricos, etc.
  - Categoría 5. Verde común: Zonas libres de un conjunto de una manzana o un conjunto de parcelas, destinadas al disfrute de los moradores de las viviendas o edificios en ellas construidos, normalmente en régimen de proindiviso o de propiedad horizontal.

- Categoría 6. Jardín privado: Se corresponde con las zonas libres no ocupadas por la edificación dentro de los límites definidos para las parcelas individuales por el Proyecto de parcelación o edificación.

26.2. Verde-Deportivo. Definición, categorías y situaciones:

- a) Definición: comprende los espacios, locales y edificios, destinados a la práctica y enseñanza de cualquier tipo de deporte, siempre y cuando la intensidad de dicho uso se corresponda con la superficie disponible.

- b) Categorías:

- Categoría 1. Uso intensivo:

- a. Definición: Se corresponde con la práctica de deportes en edificio o locales cerrados, como gimnasios, pabellones, polideportivos, clubes de artes marciales, squash, piscinas cubiertas, etc.

Se considera genéricamente como un uso dotacional.

- b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En locales de planta baja.
- 2.<sup>a</sup> En edificios exclusivos.
- 3.<sup>a</sup> En edificios de usos mixtos.

- Categoría 2. Uso extensivo:

- a. Definición: Usos deportivos al aire libre, como fútbol, tenis, pádel, mini-golf, piscinas, etc., compatibles con zonas verdes, públicas o privadas, siempre y cuando no sean zonas protegidas, que permiten asociar pequeñas edificaciones vinculadas a las instalaciones propias del deporte correspondiente: vestuarios, gradas, aseos, etc.

- b. Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En parcelas independientes o exclusivas.
- 2.<sup>a</sup> En espacios libres compartidos con diferentes usos.

Art. 27. *Aparcamiento y red viaria.*—27.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones:

- a) Definición: se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio público o privado, destinado a la estancia de vehículos a motor. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 25 m<sup>2</sup>c, y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente para giros y maniobras.

- b) Categorías:

- Categoría 1. Vivienda.
- Categoría 2. Otros usos.

- c) Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> Sótano o semisótano.
- 2.<sup>a</sup> Planta baja.
- 3.<sup>a</sup> En espacio libre de parcela.
- 4.<sup>a</sup> En viario público o anexo al mismo.

27.2. Red viaria:

- a) Definición: corresponde a los espacios destinados al viario existente o a los de nueva creación destinados a la circulación rodada, o peatonal. Se corresponde con el viario señalado en el presente Plan Parcial en la serie de Planos PO-3. Dichas vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras, creadas entre otros fines, a tales efectos.

Solo se considerará vía privada cuando sea interior a una parcela, considerada Unidad edificable, y proceda del correspondiente Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el Artículo 17 de estas ordenanzas.

- b) Categorías: las categorías de la red viaria son coincidentes con la clasificación del Artículo 4 de la Ley 13/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que des-

de el punto de vista de su clasificación funcional, deben considerarse definidas por el Artículo 36.1 de la LSCM 9/2001.

- Categoría 1. Supramunicipal: aquellas vías que pertenecen a la red principal de comunicaciones, a nivel metropolitano, de forma que canalizan el tráfico de largo recorrido, y cuya función, uso, servicio o gestión, es propia de las políticas de la Administración del Estado, o la Comunidad de Madrid.
- Categoría 2. General: viario que conforma la red principal, a nivel municipal, cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el Municipio, y gestión del propio espacio, pero que además de servir al propio sector, o área homogénea, no es adscribible exclusivamente al mismo.
- Categoría 3. Local: viario cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominantes de los residentes en el área homogénea o sector objeto de la ordenación.

c) Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> Peatonal que puede admitir además del tránsito, paso o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- 2.<sup>a</sup> De coexistencia, del tipo de las “woonerf” holandesas, siendo compatibles, el uso de aparcamiento, peatonal, acceso rodado controlado y uso de recreo y esparcimiento. En el presente Plan Parcial pueden corresponderse con las vías privadas en el interior de las parcelas edificables que no se señalan en la documentación gráfica normativa, pero que se sugieren en el Plano PO-5 de Imagen Final.
- 3.<sup>a</sup> Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.
- 4.<sup>a</sup> Rodado, uso predominante para vehículos, compatible con aparcamiento y con circulación peatonal por aceras.
- 5.<sup>a</sup> Anexo a viario. Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, glorietas, isletas ajardinadas, etc.  
Pueden incluir aparcamientos, servicios urbanos, o integrarse en zonas ajardinadas, incluso servir de ampliación de calzada del viario para la modificación de las secciones propuestas, si se justifica su necesidad funcional en el Proyecto de Urbanización.

Art. 28. *Servicios urbanos.*

a) Definición: se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados de infraestructuras, que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores: centros de transformación, depuradoras, antenas, etc.

b) Categorías:

- Categoría 1: De comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable.
- Categoría 2: De abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otras redes de servicios urbanos.
- Categoría 3: De seguridad, correspondiente a los servicios propios de Bomberos y Protección Civil.
- Categoría 4: Vinculada al uso del transporte y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

c) Situaciones:

- 1.<sup>a</sup> En parcelas exclusivas.
- 2.<sup>a</sup> En la red viaria.
- 3.<sup>a</sup> En las zonas verdes públicas.
- 4.<sup>a</sup> En espacios libres privativos-comunes.
- 5.<sup>a</sup> En los espacios libres privados.

Art. 29. *Compatibilidad de usos.*—1. La compatibilidad de usos se establece en el cuadro de compatibilidad de usos y ordenanzas particulares, Anexo a este capítulo. Para mayor claridad se define en el capítulo.8, para cada zona o subzona de ordenanza, su compatibilidad con los usos pormenorizados definidos en el presente capítulo.

2. Cualquier duda de interpretación se resolverá acudiendo a la aplicación subsidiaria del Cuadro de compatibilidad de usos de las NN. SS.-97 vigentes. En caso de contradicción se aplicará el criterio más restrictivo.

## Capítulo 6

*Normas generales de edificación*

Art. 30. *Objeto y contenido.*

- a) Estas Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con carácter general en las parcelas o unidades edificables, con independencia del uso asignado a las mismas en los planos de ordenación.
- b) Su cumplimiento debe ser simultáneo con el que se establece y cuantifica posteriormente para cada zona mediante las ordenanzas particulares.
- c) Las condiciones generales se desarrollan con arreglo a la siguiente clasificación:
  - Condiciones que afectan a los ámbitos.
  - Condiciones que afectan a la parcela.
  - Condiciones que afectan a las construcciones.
- d) En el caso de que las presentes Normas Generales fueran insuficientes para definir las condiciones para la ejecución de la edificación, se aplicará de forma subsidiaria la normativa del capítulo 5 de las NN. SS.-97 vigentes.

Art. 31. *Condiciones que afectan a los ámbitos.*—31.1. Ámbitos de actuación:

- a) Son áreas establecidas por estas ordenanzas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial.
- b) Se consideran los siguientes tipos de ámbitos, con arreglo a la definición del Artículo 9.7 de las Ordenanzas:
  - Solar.
  - Parcela.
  - Manzana.
  - Unidad edificable.
  - Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

La zona de ordenación está constituida por una o varias parcelas que conforman normalmente una manzana, aunque no necesariamente identificable con aquella.

31.2. Aprovechamiento:

- a) En general determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado, que se expresa de manera diferente dependiendo de cual se trate: o bien se expresa como techo edificable total para una manzana o parcela; o bien para las diferentes zonas de ordenación se expresa normalmente por índice relativo: metros cuadrados construidos ( $m^2c$ )/metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ). Tendrá prevalencia el techo edificable de manzana sobre el índice relativo sobre parcela individual.
- b) El concepto de zona en el sector, es equivalente a la superficie total del ámbito, una vez descontados los sistemas generales. En todo caso coincide conceptualmente con el área tramada a la que se asigna el uso global RD, según la ficha del planeamiento vigente.

Art. 32. *Condiciones que afectan a la parcela.*—32.1. Alineaciones oficiales:

- a) Son las definidas por el Plano PO-3A de ordenación que coinciden con las alineaciones exteriores que delimitan el viario de uso y dominio público. Los Estudios de Detalle podrán definir alineaciones interiores, que deben ser interpretadas según las definiciones del Artículo 9.1. de estas ordenanzas.

32.2. Parcela edificable / Parcela neta: se considera parcela edificable, aquellos terrenos que teniendo la consideración de solar de acuerdo con la legislación vigente, se incluyen en la delimitación de alguna de las zonas o subzonas definidas en el Artículo 10 de las Ordenanzas.

Las parcelas mínimas o las que se encuentran en alguno de los supuestos contemplados por el Artículo 146 de la LSCM 9/2001, y supletoriamente el Artículo 258.1 del TRLS/92 serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, en aplicación del apartado 2) del Artículo 258.1 del TRLS/92.

**32.3. Frente de parcela:**

- a) Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma.
- b) Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

**32.4. 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.

**32.5. Ancho calle:**

- a) Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión existente o propuesta entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.
- b) Este ancho de calle se fija en el Plano P-O3. “Secciones Transversales” Se considera a efectos de mínimos, pudiendo el Proyecto de Urbanización realizar los ajustes oportunos, sin reducir en ningún caso la sección transversal propuesta.

**32.6. Espacios libres privados:**

- a) Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificada de una parcela o solar. Podrán ser de uso común o en proindiviso.
- b) Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.
- c) A los efectos del párrafo anterior se considera que no consumen edificabilidad ni ocupación las piscinas, ni rampas de garaje, siempre y cuando no se eleven más de 50 cm. sobre la rasante natural del terreno. En todo caso no pueden invadir las zonas de retranqueos establecidos en las ordenanzas particulares, salvo acuerdo entre colindantes, o estén contenidos en el proyecto total de la manzana. El retranqueo mínimo a vía pública será de 2 m.
- d) La construcción de frontones, queda prohibida en los espacios libres individuales-privados con carácter general.

Los cerramientos de las pistas de pádel no podrán elevarse más de 2 m sobre la rasante natural del terreno. Podrán invadir los retranqueos laterales de la ordenanza particular correspondiente, siempre y cuando se autorice expresamente por el colindante; en todo caso respetarán el retranqueo a vía pública.

En espacios comunes se cumplirá lo establecido en las ordenanzas particulares para cada zona concreta.

**32.7. Espacios libres públicos:** Son los integrantes del sistema de Espacios Libres de dominio y uso público tanto de carácter general como local.

**Art. 33. Condiciones que afectan a las construcciones.**—Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a una serie de condiciones que se determinan específicamente para cada zona de ordenanza. Estas son:

- a) Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas definidas por las Áreas de Movimiento.
- b) Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas definidas por la aplicación de parámetros.
- c) Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

**Art. 34. 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:

**34.1. Retranqueo de fachada y retranqueo a linderos:** Definidos por el Artículo 9.4. de las Ordenanzas.

**34.2. Área de movimiento de la edificación:**

- a) Definida por el Artículo 9.12 de las Ordenanzas.
- b) Las áreas de movimiento de la edificación a fijar definitivamente por un Estudio de Detalle para cada manzana o unidad edificable, se trazarán basándose en la defensa y protección de los elementos vegetales que figuran en el Plano PO-4, o de los que resulten de un inventario específico obligatorio que debe contemplarse en

los Estudios de Detalle. En todo caso el objetivo será minorar en lo posible el impacto ambiental y conservar la vegetación y afloramientos rocosos existentes.

34.3. Fachadas de la construcción. Línea de fachada:

- a) Se entiende por fachada de un edificio los paramentos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.
- b) Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

34.4. Fachada exterior / Línea de edificación: la fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

Art. 35. *Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.*—35.1. Edificabilidad superficial máxima: Parámetro derivado de aplicar el Aprovechamiento, o techo edificable determinado por el Plan Parcial, a una parcela o solar, teniendo en cuenta el concepto de edificabilidad definido por el Artículo 9.9 de estas ordenanzas.

35.2. Superficie máxima construible:

- A) La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan Parcial, se regulará por los criterios siguientes:
  - A.1. A los efectos de la medida de la superficie máxima construible, se aplicará el Artículo 9.8. de las Ordenanzas.
  - A.2. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta como área habitable o vividera, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre parámetros verticales cuya altura libre sea superior a 1,50 m.
  - A.3. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. En los sótanos no se admiten usos vivideros, debiendo estar vinculado dicho uso al de vivienda en las ordenanzas de tipología unifamiliar.
  - A.4. Se admiten usos vivideros en semisótano, siempre y cuando sea continuidad de la planta baja que por condiciones de adaptación a la topografía se encuentra parcialmente enterrada en el terreno. La superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.
- B) La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación (rasante de proyecto) incluyendo la planta bajo cubierta, y en su caso, semisótano.

35.3. Superficie máxima ocupable:

- A) Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, es decir, del perímetro edificado, incluyendo porches, voladizos superiores a 1,50 m de vuelo, terrazas, etc.
- B) No computarán las terrazas no cubiertas que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación. En cualquier caso, dichas terrazas deben respetar los tranqueos fijados para la ordenanza particular de zona.  
Tampoco computarán los toldos, pérgolas y demás elementos de jardinería permeables que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos, sean de carácter fijo, desmontable o desplegable, ni las rampas de acceso a garaje.  
Si computarán en cambio, las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etc., ya sean fijas o desplegables.

Art. 36. *Condiciones de forma y buena construcción.*—36.1. Movimiento de tierras:

- A) Alteración permitida. Solamente se admite el movimiento de tierras derivado de las rasantes aprobadas por el Proyecto de Urbanización o Estudio de Detalle.
- B) Alteración prohibida: Los Proyectos de Edificación sólo darán lugar a los movimientos de tierra imprescindibles para la implantación de la vivienda, y garantizar el acceso a la misma, no pudiendo alterar sustancialmente las rasantes naturales de los espacios libres de parcela.

En zona libres comunes, la alteración de la rasante natural, para hacer posible las instalaciones comunes, en caso de ausencia de Estudio de Detalle, se señalará en

un proyecto de urbanización interior, anexo al proyecto de edificación o tramitado previamente.

C) Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rellenos o desmontes con las siguientes condiciones:

C.1. Los rellenos/desmontes tendrán por objeto únicamente la nivelación del terreno para mejorar el aprovechamiento de las zonas libres de edificación y racionalizar la implantación de la misma.

C.2. No supondrá perjuicios para las fincas colindantes, tales como empuje de tierras, drenaje, etc., en cuyo caso, deberán quedar resueltos estos, previamente al relleno.

En caso de necesitar muros de contención, no se autorizará su ejecución en zonas de retranqueo, salvo autorización expresa de los colindantes o que se derive de un Proyecto conjunto.

C.3. De la modificación de niveles del terreno, en ningún caso podrá deducirse un aumento en el aprovechamiento máximo permitido.

C.4. La altura máxima del relleno o desmonte, medida respecto de la rasante natural del terreno, en el punto más desfavorable no será superior a 1 m. En caso de que la pendiente media del terreno sea superior al 20 por 100 se admitirá 1,50 m.

C.5. En ningún caso la altura del relleno más la altura del semisótano será superior a 1,50 m.

36.2. Alturas de la edificación:

A) Se establecen dos tipos de parámetros: por número de plantas y por distancia vertical, cuando las ordenanzas particulares de zona señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.

B) Se aplicará la definición del Artículo 9.6 de las Ordenanzas.

36.3. Condiciones de volumen de las cubiertas:

A) Determinaciones por condiciones particulares.

A.1. Inclinación máxima de los faldones de cubierta, excepto en hastiales y testeros. Esta inclinación, además de uniforme, será para todas las tipologías 35.º no permitiéndose que en ningún caso la altura máxima de cumbrera esté situada a más de 4,50 m respecto de la cara superior del último forjado. Se entiende por cumbrera la línea de intersección horizontal derivada de la prolongación obligada de los planos de cubierta.

A.2. Excepciones: para tipologías de vivienda unifamiliar, se admiten en solución de pendientes a dos aguas, diferente inclinación de faldones, siempre que no superen los 45º y 25º respectivamente. Las alturas desde el forjado último hasta la cumbrera serán como máximo de 4,50 m y 3,50 m respectivamente.

Para tipologías de vivienda multifamiliar, y solo cuando se utilice pizarra como material de cubrición, y para crujías superiores a 12 m se permitirá quebrar la pendiente uniforme de los faldones de tal manera que no forme un ángulo con el plano horizontal superior a 35º y 20º respectivamente.

B) Determinaciones por sólido capaz.

B.1. En todo caso, la solución formal de las cubiertas, incluyendo mansardas, lucernarios, torreones, etc., cualquiera que sea su tipo, deben quedar contenidas en el sólido capaz que forman los planos inclinados a 45º que pasan por los extremos superiores de la cornisa o alero proyectados del edificio (hasta una anchura máxima de 0,90 m).

B.2. Si no existiese alero o cornisa, se medirá sobre las fachadas del edificio a 80 cm por encima de la cara inferior del último forjado.

B.3. Si no existiera último forjado por formar un espacio de doble altura la planta bajo cubierta y la última planta, se considerará un forjado virtual a 3,00 m del que forma el suelo de aquella (medido a caras superiores), midiendo como en el caso anterior.

36.4. Definición de plantas: se aplicará la definición del Artículo 9.6 de las Ordenanzas.

**36.5. Construcciones por encima de la cubierta:**

- A) Por encima de los faldones de cubierta se permitirán huecos exteriores abuhardillados, interrumpiendo incluso la línea de alero o cornisa, así como lucernarios, siempre que queden inscritos en el sólido capaz definido por aplicación de las condiciones generales y particulares de las Ordenanzas.
- B) Por encima del sólido capaz citado solo se admitirán chimeneas, antenas y paneles receptores de energía solar, justificando sus dimensiones en criterios estrictamente funcionales.
- C) Por encima de la altura de cornisa, y sin perjuicio de la regulación de los apartados anteriores, se permitirán elementos decorativos y de remate, que completen la fachada, así como las instalaciones correspondientes a maquinaria de ascensor, acondicionamiento de aire y cajas de escalera.

Estas instalaciones no podrán exceder de la altura de cornisa en más de 2 m, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de composición de las cubiertas reguladas para las distintas zonas de ordenanzas por condicionamientos estéticos y ambientales.

**36.6. 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.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

- A) Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera, así como en calles de ancho inferior a seis metros.
- B) En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

**36.7. 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 mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- 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 fachada.
- B) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 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. En cualquier caso, deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- C) Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,50 metros en cualquier caso.
- D) Para todas las tipologías ningún elemento saliente estará a menos de 2,50 m. de la línea medianera.

**36.8. Accesos:** se entiende por tal, cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

- A) La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, 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.
- B) 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.
- C) 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.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotán-

dolo 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. Será de aplicación la legislación vigente sobre accesibilidad a edificios, debiendo justificar el cumplimiento de la Fichas de accesibilidad del Título VIII: Accesibilidad y movilidad de la Ordenanza de Medio Ambiente municipal vigente.

36.9. 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, 1,10 metros en vivienda multifamiliar y 1,20 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.

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

B) Las cubiertas de las edificaciones principales de uso residencial, tendrán acabado de teja o pizarra, debiendo utilizar una solución homogénea para los conjuntos edificados objeto de Proyectos Unitarios.

Para usos de equipamiento y usos terciarios se admitirán otros materiales de cubierta adecuados funcionalmente al uso a que se destinan los edificios, pero debiendo cumplir igualmente, las normas de adaptación al ambiente.

C) Para los cerramientos exteriores a vía pública y a espacios EL-P, peatonales de uso público se utilizará la piedra o, en todo caso, será homogéneo con el tipo de cerramiento que se utilice en toda la urbanización, en una altura máxima de 1,5 m, pudiendo completarse, hasta un máximo de 2 m. en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc. Cuando la pendiente de la parcela (rasante natural) sea > 20 por 100, el cerramiento podrá incrementarse hasta 2,00 m, y 2,50 m, respectivamente siempre que la parte opaca se realizada en piedra.

Los cerramientos entre parcelas individuales serán homogéneos para cada unidad edificable y se contendrán en los proyectos de arquitectura.

Queda expresamente prohibida la apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas.

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

36.11. Normativa de rango superior y de carácter sectorial:

A) 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 el ámbito del Sector.

B) Será de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación de carácter estatal y la Ley de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

C) Constituirán normas de aplicación directa las determinaciones legales del Artículo 30 de la LSCM 9/2001 sobre los usos, edificaciones, e instalaciones que se proyecten en el sector. En particular deberán justificar:

C.1. No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en otros inmuebles.

C.2. Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen.

- C.3. No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, carreteras y cualesquiera otras vías.
- D) Constituirán determinaciones reglamentarias, aplicables al sector, aquellas normas reguladoras, que en desarrollo del Artículo 31 de la LSCM 9/ 2001, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, pueda aprobar mediante Decreto sobre materias de su competencia.

## Capítulo 7

### *Normas generales de urbanización*

Art. 37. *Ámbito de aplicación.*—Estas Normas Generales serán de aplicación para los equipamientos, zonas verdes, espacios libres y red viaria del Sector.

Art. 38. *Red viaria.*

- a) Constituyen espacios exteriores accesibles destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.
- b) Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

38.1. Alineaciones y rasantes:

- a) Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, que podrán ser reajustados mediante el correspondiente Estudio de Detalle.
- b) Los valores de sección transversal de las nuevas vías serán los que se indican en el Plano PO-3B.

Se consideran vinculantes, como parámetro de mínimos, a efectos del Proyecto de Urbanización, la dimensión total de estas secciones tipo, siendo indicativa la distribución definitiva de tráfico (rodado, peatonal, aparcamientos).

- c) Las secciones anteriores solamente podrán ser reducidas en un 5 por 100, por razones de minoración del impacto ambiental y de mayor garantía de protección de los espacios libres protegidos, debidamente justificadas, manteniéndose la intensidad de uso y aprovechamiento asignado a las parcelas edificables.

38.2. Materiales y tratamientos:

A) Pasos peatonales:

- A.1. Se procurará evitar su pavimentación convencional, para tratar de caracterizar su uso mixto como espacio libre de paso- zona verde, estudiando la posibilidad de plantaciones si son compatibles con la existencia en el subsuelo de redes de servicios.
- A.2. Se utilizarán materiales de acuerdo con las pendientes pronunciadas que son propias del sector, procurando en lo posible la supresión de barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.
- A.3. La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

B) Calles con separación de tránsito:

- B.1. Se diversificarán los materiales, color y texturas de la pavimentación de las calles y aparcamientos, de acuerdo con su función, categoría y distribución de usos, cuidando la calidad de aspecto e integración ambiental.
- B.2. Se procurará huir de soluciones convencionales de urbanización, en cuanto detalles y acabados de los pavimentos, sugiriendo, a título indicativo, los siguientes criterios:
- Preferencias de las soluciones “blandas” a “duras”, buscando soluciones para zonas anexas a viario, bulevares, isletas, etc., como zonas terrizas, o engravilladas, antes que hormigonadas.
  - Preferencia de soluciones rugosas a lisas o pulidas: Adoquines frente a losas o pavimentos continuos.

- Mejor soluciones mixtas a uniformes: Por ejemplo, para zonas de aparcamientos, combinación de hierba-hormigón, con losas tipo “Checker Block”.
- Preferencia por los colores integrados sobre grises/ asfaltos.
- En particular, se prohíbe la utilización de asfalto para calles interiores privadas, que señalen los Estudios de Detalle, o proyectos unitarios de edificación.

B.3. Las aceras se ejecutarán 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 17 cm ni menor de 12 cm, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

B.4. La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él.

B.5. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos 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 evitará también mediante las oportunas medidas en el proyecto de urbanización, los efectos contaminantes de las aguas pluviales sobre las zonas verdes protegidas, especialmente las vaguadas.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

B.6. 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 teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en el anexo al capítulo III del título VIII de la Ordenanza de Medio Ambiente: movilidad y accesibilidad.

38.3. Vados permanentes: Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, recomendándose dejar 3/4 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.

38.4. 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.

Por causas de fuerza mayor, podrán atravesar espacios privados, que deberá constar en el proyecto de arquitectura de la manzana o Estudio de Detalle, con la aprobación de los particulares afectados.

38.5. Alumbrado público:

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

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,00 metros de las alineaciones oficiales.

b) Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Particularmente se atenderá a la escala de la intervención y a su unidad cinética, integrando el conjunto en el paisaje y garantizando su compatibilidad con la protección de las zonas verdes, realzando los conjuntos vegetales mediante la combinación de luminarias de báculo, con iluminación indirecta o empotradas en el terreno, balizamientos en zonas peatonales, etc.

- c) Las redes de alimentación serán siempre subterráneas.
- d) 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.

#### 38.6. Alcorques:

- a) Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas.
- b) En el caso de construirse alcorques para el arbolado, estos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima, de anchura libre o diámetro de un metro (1 m), manteniendo una separación entre alcorques no superior a 10 m, dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.
- c) Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro; o bien con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado, admitiéndose soluciones tales como bordillos de hormigón, granito, etc. o bastidor metálico para colocación de enrejillado.

Art. 39. *Sistema de espacios libres y zonas verdes.*—Está constituido por los espacios exteriores accesibles correspondientes a sistemas generales y locales.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones, además de la aplicación subsidiaria de la Normativa contenida en el título VII de la Ordenanza de Medio Ambiente: protección de los espacios libres.

39.1. Alineaciones: Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial.

39.2. Topografía: se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin fundamentalmente en los Sistemas Generales Verdes (SGV), 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.

#### 39.3. Materiales y texturas:

- a) Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.
- d) La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.
- c) 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 inadecuadas.
- d) Se tratará, en lo posible, de imitar los cerramientos, muros de contención, y banquetes existentes, realizados de forma tradicional y con materiales y aparejos propios de la zona.

#### 39.4. Arbolado:

- a) En el caso de necesidad de plantación de arbolado, en aplicación del Artículo 13 del título VII de la Ordenanza de Medio Ambiente, o en desarrollo de las previsiones del Proyecto de Urbanización se elegirán especies autóctonas, de probada adaptación al clima de la sierra madrileña, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento. Se pedirá a estos efectos, si se considera conveniente, asesoramiento a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid.
- b) En cualquier caso, los promotores deberán consultar, previamente a la redacción de un Proyecto de Urbanización o jardinería, sea integral o parcial, a los Servicios Técnicos Municipales.
- c) En los alcorques, la superficie de este no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.
- d) Será obligatorio un estudio de jardinería específico, incluido en el proyecto de dotación de servicios, anexo a los Estudios de Detalle que puedan redactarse para cada

manzana, o parcela edificable, o bien, para cada Proyecto Unitario que desarrolle una unidad edificable desarrollando el tratamiento de todos los Espacios Libres que queden englobados en sus ámbitos respectivos, y se aplicará lo determinado por el Artículo 4 de la Sección 1.<sup>a</sup>, del título VII de la Ordenanza de Medio Ambiente.

39.5. Infraestructuras: las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente Artículo 41. Se ajustarán además a la normativa específica sectorial que sea de aplicación en el momento de aprobación del proyecto de urbanización o proyectos de dotaciones de servicios, prevaleciendo dicha normativa sobre lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

39.6. Protección y conservación:

- a) Es competencia municipal, la conservación y mantenimiento de los parques y jardines considerados como espacios libres (sistema general y local) en el presente Plan Parcial, y competencia de los particulares los sistemas interiores de propiedad privada y/o uso común.
- b) Se tendrá en cuenta el Artículo 5 de la Sección 1.<sup>a</sup> del título VII de la Ordenanza de Medio Ambiente: condiciones técnicas generales para la creación y plantación de Espacios Libres.

Art. 40. *Equipamientos.*

- a) Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana propuesta por el Plan Parcial, completando las zonas verdes y espacios libres, de tal manera que no resulte discrepante con los criterios básicos y de fondo que han dado origen a la ordenación.
- b) 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 establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. “Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios” CEPREVEN) así como el Reglamento de Prevención de Incendios de la CAM.

Art. 41. *Otras condiciones para los equipamientos.*—41.1. Aparcamientos:

- a) Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria, a efectos de cumplimiento de los estándares legales, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.
- b) La dotación de aparcamiento debe hacerse en la propia parcela, bien sea el espacio libre de la misma, o vinculado a la edificación.  
En los espacios libres que se destinen a aparcamientos, no vinculados a la edificación, no se autorizarán ninguna clase de obras o instalaciones, computables a efectos de edificabilidad, no considerándose incluidas las marquesinas aéreas diseñadas exclusivamente para la protección contra la lluvia.
- c) En todos los casos habrá de justificarse en el proyecto, y como requisito previo a la concesión de la licencia, todos los giros de circulación, así como la maniobrabilidad, acceso y salida de vehículos.

41.2. Seguridad:

- a) 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.
- b) 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.
- c) El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

41.3. Vegetación: cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

Se aplicará en todo caso lo dispuesto en el Artículo 3.4.3 apartado C) de las NNSS-97, en cuanto documentación exigible para la tramitación de una obra mayor.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o estos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Será de aplicación el Artículo 13 del título VII de la Ordenanza de Medio Ambiente.

Art. 42. *Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.*—42.1. Alumbrado público:

- a) 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 aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.
- b) 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.
- c) La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.
- d) 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.  
Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo “cut-off” y “semi cut-off”.
- e) 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 de iluminación en cruces y en puntos singulares de calzada.
  - En calles locales. Función de la seguridad 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, teniendo en cuenta su carácter aislado.
  - Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (masas arbóreas, topografía, etc.).
- f) El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático. Cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.
- g) Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

42.2. Distribución de energía:

- a) El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.
- b) La red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.
- c) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de uso público con ordenanza su (servicios urbanos). Excepcionalmente se autorizarán en zonas comunes privadas, siempre que no causen molestias a los edificios próximos.
- d) Serán preferentemente enterrados siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado; en caso contrario, su exterior armonizará con el carácter de los espacios libres o edificados circundantes.

**42.3. Red de distribución de agua:**

- a) La disposición y trazado de la red de distribución urbana corresponde a una red mallada.
- b) La instalación deberá garantizar, mediante reductores, que la presión no sobrepase las 16 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal de Isabel II.
- c) Los materiales constitutivos de la red podrán ser los seleccionados 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, estando supeditado en cualquier caso a la conformidad técnica del Canal de Isabel II como órgano gestor en esta materia.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974), u otra normativa en vigor.

- d) 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.
- e) El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.
- f) A efectos del cálculo de la demanda de agua se deberá cumplir con las condiciones establecidas por el CYII, tomando como referencia los cálculos que figuran en Cuadro específico para el abastecimiento, en el documento de la memoria.

**42.4. Red de evacuación y saneamiento:**

- a) Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo, o bien, hacia el terreno a través de un pozo filtrante. En esta última solución, para suelos suficientemente permeables, los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.
- b) Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.
- c) La velocidad del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de 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 las canalizaciones superiores.
- d) Podrán utilizarse también tuberías de hormigón, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por Pliegos de Condiciones normalizados para abastecimiento y saneamiento, y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

- e) 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 por 100.
- f) 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.
- g) Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

## Capítulo 8

### Ordenanzas particulares para cada zona

Art. 43. *Generalidades/Zonas de ordenanzas.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo, regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y uso las determinaciones a que deben ajustarse tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define las siguientes zonas particulares de ordenanzas:

- Zona 1. Residencial Multifamiliar en bloque.
- Zona 2. Residencial Unifamiliar.
  - Subzona 2.3. Unifamiliar en hilera/adosada.
  - Subzona 2.2. Unifamiliar aislada/pareada.
  - Subzona 2.1. Unifamiliar aislada.
- Zona 3. Terciario.
- Zona 4. Equipamiento Comercial-Oficinas.
- Zona 5. Equipamientos públicos.
- Zona 6. Espacios Libres Públicos.
- Zona 7. Espacios Libres Verde-privado.
- Zona 8. Servicios urbanos.
- Zona 9. Aparcamiento y red viaria.
- Zona 10\*. Sistema General Verde Supramunicipal.
- Zona 10. Sistema General Verde.
- Zona 11. Sistema General Equipamiento.
- Zona 12. Sistema General Equipamiento /Viviendas de Integración Social.

Art. 44. *Zona 1. Residencial multifamiliar en bloque: RM.*—44.1. Definición. Carácter y tipología: Edificación en bloques aislados o exentos, con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados, y correspondientes a uso de residencia colectiva.

También se asimila el bloque a desarrollos lineales de viviendas que responden formalmente a tipologías de vivienda adosada, pero en régimen de propiedad horizontal con accesos y espacios libres comunes.

44.2. Condiciones de parcelación.

- A) Parcela mínima:
  - Se establece una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.
  - Las parcelaciones o reparcelaciones que puedan efectuarse sobre las manzanas delimitadas que, a efectos de segregación tienen el carácter de unidades reparcelables, deberán respetar en todo caso, el techo edificable asignado en el cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2.
- B) Vinculación a un Estudio de Detalle: las parcelaciones a que se refieren el apartado A), anterior, y el correspondiente reparto de edificabilidades, solamente podrán realizarse mediante un proyecto de segregación tramitado de forma posterior, o simultáneamente, a un Estudio de Detalle de la manzana.
- C) Obligación de proyecto unitario: las parcelas resultantes de la parcelación deberán ser objeto obligatoriamente de un Proyecto Unitario de Edificación, por separado, o abarcando dos o más parcelas. En caso de no ser objeto de segregación, el Proyecto Unitario abarcará la totalidad de la manzana.

**44.3. Condiciones de volumen:**

- A) Alineaciones y rasantes: las alineaciones exteriores serán las correspondientes a las oficiales señaladas en el Plano PO-3A de ordenación. Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, se obligará a la solicitud de tira de cuerdas previa a la obtención de la licencia de edificación.  
Las alineaciones interiores se derivarán en su caso del Estudio de Detalle realizado para la totalidad de una manzana.
- B) Edificabilidad y ocupación:
- B.1. El techo edificable será el correspondiente al que figura en el cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2 para cada parcela edificable, con ordenanza Zona 1 y calificación RM, sin perjuicio de los márgenes de tolerancia en la redistribución de edificabilidades y número de viviendas establecidos en el Artículo 17 de estas Ordenanzas.
- B.2. El índice de edificabilidad sobre parcela, incluida la p/p de espacios comunes no será superior a 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- B.3. La ocupación máxima será del 50 por 100.
- C) Altura y número de plantas:  
Altura máxima a cornisa: 7,50 m.  
Número de plantas: Planta baja + 1.<sup>a</sup> + Bajo cubierta = II plantas.
- D) Condiciones de retranqueo. Posición de la edificación:  
Con carácter general: retranqueo mínimo a calle pública 2 m.  
Retranqueo a vía-parque de 30 m (S1): 0 m.  
Distancia mínima entre bloques: 4 m.  
Se podrán fijar mediante Estudio de Detalle las condiciones de posición respecto de las vías interiores de carácter privado, pero se deberán respetar las distancias anteriores respecto viario público.

**44.4. Condiciones estéticas y ambientales:**

- A) De modo genérico, serán las previstas con carácter general en el capítulo 7 de la normativa urbanística de las NNSS-97.
- B) De modo concreto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
- B.1. Se procurará la utilización de revestimientos con piedra de la zona (granitos, en sus diferentes acabados), sobre todo en zócalos correspondientes a altura de planta semisótano (si esta emerge del terreno) y planta baja. Si se utiliza ladrillo visto, se armonizará color y aparejo con edificaciones tradicionales próximas. Si se utilizan enfoscados, serán de colores claros, preferentemente ocres o terrizos. Se prohíben en fachada la utilización de chapados, mármol, gres, baldosas, o similar.
- B.2. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con pendiente predominantemente a dos o a cuatro aguas, resolviendo el volumen de forma simple y unitaria, evitando las soluciones complejas y fragmentaciones innecesarias. Se podrá utilizar pizarra o teja, prohibiéndose para esta última el color negro.
- B.3. Se prohíben los áticos o planta retranqueada respecto de la planta primera o última planta computable.
- B.4. Se permiten terrazas vinculadas al espacio bajo cubierta, cuando su frente no supere un tercio de la longitud total de cada fachada, computando en este caso, a efectos de edificabilidad al 50 por 100.
- B.5. Se admite la iluminación del espacio bajo cubierta, bien mediante lucernarios que no sobresalga del plano de los faldones (tipo Velux o similar), o bien, mediante huecos abuhardillados o mansardas que cumplan con las siguientes condiciones simultáneamente:
- Será incompatible con la solución simultánea de terrazas, cuando se opte por este tipo de solución, regulada por el apartado. anterior.
  - La utilización de pizarra será obligatoria.
  - La solución formal obedecerá a los siguientes parámetros: plano vertical triangular formado por lados a 45°; altura máxima 1,50 m; no se admiten paramentos verticales laterales: el volumen abuhardillado se for-

mará prolongando horizontalmente (cero grados) y a modo de cumbre, el vértice superior del triángulo que compone el plano vertical o hueco de iluminación.

- C) Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60 por 100 de su superficie.
- D) La composición será libre respecto del diseño interior y exterior de las viviendas, atendiendo a criterios de racionalidad, funcionalidad y adecuación al entorno.

44.5. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 23 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la Zona RM será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso residencial: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
  - Uso terciario: Cat. 1, Situación: 1.<sup>a</sup> Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup>.
  - Uso dotacional: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup> d. Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
  - Uso verde-deportivo: Cat. 1, Situación: 1.<sup>a</sup>.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.

Art. 45. *Zona 1. Residencial unifamiliar RU.*—Subzona 2.3. Unifamiliar en hilera/adosada: RU-3.—45.1. Definición:

- A) **Carácter y tipología:** corresponde a la edificación unifamiliar que aún ocupando parcelas independientes comparten las superficies de sus medianerías, total o parcialmente, con las viviendas colindantes formando desarrollos lineales continuos de dos o más viviendas, con total libertad a efectos del tipo de agrupamiento: en hilera, en fila, adosadas, etc.  
Pueden disponer de zonas comunes escrituradas en régimen de proindiviso, pertenecientes a viarios interiores, zonas comunes deportivas, o zonas verdes.
- B) **Uso alternativo:** esta zona admite también la tipología de vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (aislada o pareada) con las condiciones establecidas para la subzona RU -2.

45.2. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima neta residencial de carácter privativo: 130 m<sup>2</sup>, no computando las zonas comunes en proindiviso.
- Frente mínimo: 5,5 m.
- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5 m. de diámetro, de modo que la proporción entre el fondo y frente de la parcela no supere la relación 5 a 1.
- La superficie de parcela mínima se entiende como mínimo suelo privado adscrito a cada vivienda individual.
- El resto de suelo de la manzana o zona de ordenanza resultará como proindiviso común de todas las viviendas que se desarrollen en aquella.
- Se deberá cumplir asimismo la condición de que suelo neto parcela individual + p/p suelo proindiviso 200 m<sup>2</sup>s, con las excepciones que se dedujeran del Cuadro de aprovechamientos.
- En el suelo proindiviso se computarán los espacios libres comunes, los verdes-privados (VP-I) y vías de acceso de carácter privado, en el caso de que así lo proponga el correspondiente Estudio de Detalle.

45.3. Condiciones de volumen y posición de la edificación:

- A) **Alineaciones y rasantes:**

Exteriores: las señaladas en los planos de ordenación correspondientes del presente Plan Parcial.

Interiores: las señaladas en su caso por el Estudio de Detalle o por el Proyecto de arquitectura total de la manzana. Estos documentos respetarán la estructura de zonificación del Plan Parcial, con los ajustes que requieran las condiciones topográficas y medioambientales existentes.

- B) Edificabilidad, ocupación y alturas:
- La edificabilidad total y el número de viviendas asignadas a cada parcela o manzana con ordenanza particular subzona 2.3 y calificación RU-3, serán como máximo los que figura en el Cuadro: condiciones de aprovechamiento, del Plano P0-2, sin perjuicio de los márgenes de tolerancia en la redistribución de edificabilidades y número de viviendas establecidos en el Artículo 17 de estas Ordenanzas.
  - Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta individual: Equivalente al resultante de dividir el techo edificable entre la superficie total de la Unidad Edificable correspondiente, según Cuadro citado anteriormente.
  - La ocupación máxima sobre parcela neta individual será del 50 por 100.
  - Número máximo de plantas: II (Baja + 1.<sup>a</sup> + bajo cubierta).
  - Altura máxima de cornisa: 7,5 m.
  - Altura máxima de cumbreira: 11,50 m.
- C) Retranqueos mínimos de la edificación.
- A calle o frente de parcela: 5 m.
  - A lindero posterior o fondo de parcela: 4 m.
  - A linderos laterales: 0 m.
  - A linderos de subzona EL -P: 2 m.
- 45.4. Otras condiciones: garajes y cerramientos:
- A) Garajes alineados a fachada:
- A.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada y pareados con la parcela colindante, siempre que no ocupen una longitud superior, en el frente de fachada, de 3,50 m, en cada una y se edifiquen únicamente en planta baja.
  - A.2. Estas edificaciones computarán a efectos de ocupación máxima permitida. No computará a efectos de edificabilidad en el caso de que sea el único garaje proyectado. Computará en el caso de que se proyecte además un garaje en sótano o semisótano del edificio principal.
- B) Cerramientos:
- B.1. La altura total a viario o a espacios libres públicos, no será superior a 2,50 m. siendo la parte superior diáfana (verjas de madera, metálicas, celosías y similares con o sin vegetación) y la parte baja, opaca y de fábrica, hasta la altura de 1,00 m. En el caso de realizarse el zócalo de piedra, podrá aumentarse la altura de este hasta 1,50 m.
  - B.2. La altura máxima del cerramiento respecto del resto de los linderos será como máximo de 2,50 m.
- 45.5. Condiciones estéticas y ambientales:
- A) Las condiciones estéticas serán libres, si bien con carácter general la edificación tendrá en cuenta los materiales de la zona en relación con la bondad de la misma. No obstante, a efectos del control final del diseño de los conjuntos construidos se tendrá en cuenta lo siguiente:
- B) Criterios: La modulación en la aplicación de las citadas condiciones se derivarán de la utilización correcta de materiales, texturas y colores, combinando, entre otros, los siguientes criterios:
- Homogeneidad en las soluciones formales de los conjuntos edificados objeto de proyectos unitarios.
  - Prevalencia del criterio de horizontalidad.
  - Preferencia del ladrillo visto a los enfoscados.
  - Fragmentación de volúmenes frente a continuidad de grandes volúmenes compactos de excesiva longitud.
- C) Espacios libres: los espacios comunes deberán ajardinarse al menos en un 50 por 100 de su superficie. Los viales interiores de acceso deben disponer de plantaciones de arbolado en una proporción de 1 ud./ cada 12 m lineales.
- 45.6. Obligación de Proyecto Unitario:
- A) Se tendrá en cuenta el Artículo 19 de las presentes Ordenanzas, que impiden la tramitación de un Proyecto que corresponda a una sola parcela individual, cuyo ám-

bito sea inferior al de una Unidad edificable definida en los planos de ordenación y especificada en el Artículo 9.7.d) de estas Ordenanzas.

- B) En el caso de que se haya tenido que tramitar previamente un Estudio de Detalle, el Proyecto Unitario incorporará obligatoriamente un plano de emplazamiento general de las edificaciones que se superpondrá al Plano de ordenación del Estudio de Detalle (áreas de movimiento) para justificar su cumplimiento. Además, se justificará expresamente en la Memoria que la citada implantación maximiza la conservación de los árboles, y afloramientos rocosos existentes, especialmente los conjuntos señalados con el nivel de protección 2 en el Plano PO-4 de ordenación. La delimitación de estos conjuntos tiene carácter indicativo, debiendo justificar su conservación o existencia de otros conjuntos o elementos individuales de mayor valor, mediante su descripción pormenorizada en el Proyecto Unitario o Estudio de Detalle.

45.7. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 23 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la subzona RU3 será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
- Uso residencial: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso terciario: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>.
  - Uso de zonas verdes: Cat. 2, 3, 4.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 4.<sup>a</sup>.

Art. 46. *Zona 2. Edificación unifamiliar. Subzona 2.2. Unifamiliar aislada/pareada: RU-2.*—46.1. Definición. Carácter y tipología.

Corresponde a la edificación unifamiliar que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías, parcial o totalmente, con las viviendas colindantes, formando agrupaciones cada dos viviendas (pareada).

Se admite la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (aislada).

46.2. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima neta residencial: 450 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 12 m.
- Deberá poderse suscribir en la parcela un círculo de 12 m. de diámetro.
- Podrán excepcionarse del cumplimiento de la condición de frente mínimo, con un frente no inferior a 10m, un 10 por 100 de las parcelas resultantes de una segregación de una Unidad edificable, cuando sea materialmente imposible alcanzar el número de viviendas asignado para aquella por el Plan Parcial, con el frente mínimo de 12 m. exigido.
- Mediante un Estudio de Detalle podrán delimitarse zonas comunes para una Unidad edificable, siempre y cuando resulten parcelas individuales mayores de 400 m<sup>2</sup>.

46.3. Condiciones de volumen y posición de la edificación:

- A) Alineaciones y rasantes:
- Exteriores: las señaladas en los planos de ordenación correspondientes del presente Plan Parcial.
  - Interiores: las señaladas en su caso por el Estudio de Detalle o por el Proyecto de arquitectura total de la manzana. Estos documentos respetarán la estructura de zonificación del Plan Parcial, con los ajustes que requieran las condiciones topográficas y medioambientales existentes.
- B) Edificabilidad, ocupación y alturas:
- La edificabilidad total y el número de viviendas asignadas a cada parcela o manzana con ordenanza particular subzona 2.2 y calificación RU-2, serán como máximo los que figura en el Cuadro: condiciones de aprovechamiento, del Plano PO-2, sin perjuicio de los márgenes de tolerancia en la redistribución de edificabilidades y número de viviendas establecidos en el Artículo 17 de estas Ordenanzas.
  - Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta individual: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La ocupación máxima sobre parcela neta individual será del 40 por 100.
  - Número máximo de plantas: II (Baja + 1.<sup>a</sup> + bajo cubierta).
  - Altura máxima de cornisa: 7,5 m.
  - Altura máxima de cumbrera: 11 m.
- C) Retranqueos mínimos de la edificación.
- A calle o frente de parcela: 4 m.
  - A lindero posterior o fondo de parcela: 3 m.
  - A linderos laterales: 3 m, excepto en el caso de viviendas pareadas: retranqueo 0 m, en el lindero compartido.
  - A lindero de subzona EL-P: 2,50 m.
- 46.4. Otras condiciones: garajes y cerramientos:
- A) Garajes alineados a fachada:
- A.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada y pareados con la parcela colindante, siempre que no ocupen una longitud superior, en el frente de fachada, de 6 m en cada una y se edifiquen únicamente en planta baja.
- A.2. Estas edificaciones computarán a efectos de ocupación máxima permitida. No computará a efectos de edificabilidad en el caso de que sea el único garaje proyectado. Computará en el caso de que se proyecte además un garaje en sótano o semisótano.
- B) Cerramientos:
- B.1. La altura total a viario o a espacios libres públicos, no será superior a 2,50 m siendo la parte superior diáfana (verjas de madera, metálicas, celosías y similares con o sin vegetación) y la parte baja, opaca y de fábrica, hasta la altura de 1,00 m. En el caso de realizarse el zócalo de piedra, podrá aumentarse la altura de este hasta 1,50 m.
- B.2. La altura máxima del cerramiento respecto del resto de los linderos será como máximo de 2,50 m.
- 46.5. Condiciones estéticas y ambientales:
- A) Las condiciones estéticas serán libres, si bien con carácter general la edificación tendrá en cuenta los materiales de la zona en relación con la bondad de la misma. No obstante, a efectos del control final del diseño de los conjuntos construidos se tendrá en cuenta lo siguiente:
- B) Criterios: la modulación en la aplicación de las citadas condiciones se derivarán de la utilización correcta de materiales, texturas y colores, combinando, entre otros, los siguientes criterios:
- Homogeneidad en las soluciones formales de los conjuntos edificados objeto de proyectos unitarios.
  - Prevalencia del criterio de horizontalidad.
  - Preferencia del ladrillo visto a los enfoscados.
  - Fragmentación de volúmenes frente a continuidad de grandes volúmenes compactos de excesiva longitud.
- C) Espacios libres: los espacios comunes deberán ajardinarse al menos en un 60 por 100 de su superficie. Los viales interiores de acceso deben disponer de plantaciones de arbolado en una proporción de 1 ud./ cada 12 m lineales.
- 46.6. Obligación de Proyecto Unitario:
- A) Se tendrá en cuenta el Artículo 19 de las presentes Ordenanzas, que impiden la tramitación de un Proyecto que corresponda a una sola parcela individual, cuyo ámbito sea inferior al de una Unidad edificable definida en los planos de ordenación y especificada en el Artículo 9.7.d) de estas Ordenanzas.
- B) En el caso de que se haya tenido que tramitar previamente un Estudio de Detalle, el Proyecto Unitario incorporará obligatoriamente un plano de emplazamiento general de las edificaciones que se superpondrá al Plano de ordenación del Estudio de Detalle (áreas de movimiento) para justificar su cumplimiento. Además, se justificará expresamente en la Memoria que la citada implantación maximiza la conservación de los árboles, y afloramientos rocosos existentes, especialmente los conjuntos señalados con el nivel de protección 2 en el Plano PO-4 de

ordenación. La delimitación de estos conjuntos tiene carácter indicativo, debiendo justificar su conservación o existencia de otros conjuntos o elementos individuales de mayor valor, mediante su descripción pormenorizada en el Proyecto Unitario o Estudio de Detalle.

46.7. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 23 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la subzona RU2 será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso residencial: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso terciario: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>.
  - Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5 y 6.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 4.<sup>a</sup>.

**Art. 47. Zona 2. Edificación unifamiliar. Subzona 2.1. Unifamiliar aislada: RU-1.—47.1. Definición. Carácter y tipología.**

Corresponde a la edificación unifamiliar que se dispone con tipología exenta en una parcela con acceso independiente.

La ordenación del Plan Parcial hace corresponder esta subzona con parcelas y viviendas unifamiliares existentes.

47.2. Condiciones de parcelación:

- A) Las parcelas con referencia 2.6 y 6.2, en el Plano PO-2 se consideran indivisibles.
- B) La parcela con referencia 5.3, podrá dividirse en dos parcelas. En este caso se considera como parcela mínima la equivalente a 2.000 m<sup>2</sup>.

47.3. Condiciones de volumen y posición de la edificación:

- A) Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de ordenación correspondientes del presente Plan Parcial.
- B) Edificabilidad, ocupación y alturas:
  - B.1. La edificabilidad total y el número de viviendas asignadas a cada parcela o manzana con ordenanza particular subzona 2.1 y calificación RU-1, serán como máximo los que figura en el Cuadro: condiciones de aprovechamiento, del Plano- PO-2, sin perjuicio de los márgenes de tolerancia en la redistribución de edificabilidades y número de viviendas establecidos en el Artículo 17 de estas Ordenanzas.
  - B.2. En el caso de parcelas con edificaciones existentes podrán realizar las reformas y ampliaciones que sus propietarios consideren necesarias hasta agotar el techo edificable asignado, siempre y cuando ninguna edificación, preexistente o de nueva planta, quede fuera de ordenación.
    - Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta individual: la que resulte del techo edificable.
    - Ocupación máxima sobre parcela neta individual: no se aplica este parámetro.
    - Número máximo de plantas: II (Baja + 1.<sup>a</sup> + bajo cubierta).
    - Altura máxima de cornisa: 7,5 m.
    - Altura máxima de cumbre: 11 m.

C) Retranqueos mínimos de la edificación.

- A calle o frente de parcela: 4 m.
- A lindero posterior o fondo de parcela: 3 m.
- A lindero de subzona EL -P: 2,50 m.

47.4. Otras condiciones: garajes y cerramientos: se aplicarán las condiciones establecidas en el Artículo 46.4 de estas Ordenanzas.

47.5. Condiciones estéticas y ambientales: Se aplicarán las condiciones establecidas en el Artículo 46.5 de estas Ordenanzas.

## 47.6. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 23 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la subzona RU1 será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso residencial: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>.
  - Uso terciario: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>.
  - Uso de zonas verdes: Cat. 6.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 5.<sup>a</sup>.

Art. 48. *Zona 3. Terciario T.*—48.1. Definición. Carácter y tipología: Áreas destinadas a actividades terciarias, con un significativo componente de usos comerciales, recreativos y de ocio, así como el resto de actividades encuadradas en el sector servicios.

## 48.2. Condiciones de desarrollo y gestión:

- A) Para el desarrollo de la parcela de Terciario privado, será obligatoria la aprobación previa de un Estudio de Detalle si se prevén calles interiores de acceso rodado.
- B) La aprobación de un Estudio de Detalle será también condición imprescindible para el desarrollo de proyectos de arquitectura independientes. En caso contrario, será obligatorio un Proyecto unitario para la totalidad de la parcela.
- C) La parcela denominada 4.3, y calificada como VP-I, se considera vinculada al uso terciario privado. Tanto en el caso de desarrollo mediante Estudio de Detalle, como por un proyecto total de la parcela de uso lucrativo, se deberá contemplar, mediante un proyecto específico de acondicionamiento, con carácter de Plan Especial en cuanto a su documentación, el tratamiento de la zona verde privada. Deben cumplirse simultáneamente las condiciones establecidas en el Artículo 52.3 de las ordenanzas particulares.
- D) En el supuesto que sobre esta zona se localice una actividad, que conforme a la Ley 7/1996, de 15 de enero, de “Ordenación del comercio minorista”, tenga la consideración de “Gran Establecimiento”, la apertura de dicha instalación se atenderá al procedimiento regulado en la Orden 3323/1996 de 16 de abril, de la Consejería de Empleo de la CAM, o normativa posterior que la sustituya o modifique.

## 48.3. Condiciones de parcelación:

- A) Se establece una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.  
Las parcelaciones o segregaciones que puedan efectuarse sobre las parcelas delimitadas, deberán respetar, el techo edificable asignado en el Cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2.
- B) Vinculación a un Estudio de Detalle: las parcelaciones a que se refiere el apartado A), anterior, y el correspondiente reparto de edificabilidades, solamente podrán realizarse mediante un proyecto de segregación tramitado de forma posterior, o simultáneamente, a un Estudio de Detalle de la parcela.

## 48.4. Condiciones de volumen y posición de la edificación:

- A) Edificabilidad, ocupación y alturas: el techo edificable será el correspondiente al que figura en el Cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2 para cada parcela edificable, con ordenanza Zona 3 y calificación T.  
Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima: 70 por 100.  
Longitud máxima de la edificación en el frente a la N-VI: 75 m.  
Número máximo de plantas: III.
  - Altura máxima (equivalente a cornisa): 12 m.
  - Altura máxima total de cubierta: 18 m.
  - Por encima de esta altura solamente podrán situarse elementos propios de las instalaciones del edificio.
- B) Retranqueos mínimos:
  - A frente de calle o alineación oficial: 5 m.
  - Al resto de linderos: 3 m.

**48.5. Condiciones estéticas, higiénicas y ambientales:**

- A) De modo genérico, serán las previstas con carácter general en el capítulo 7 de la normativa urbanística de las NNSS-97.
- B) De modo concreto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
  - B.1. Se procurará la utilización de revestimientos con piedra de la zona (granitos, en sus diferentes acabados), sobre todo en zócalos correspondientes a altura de planta baja. Si se utiliza ladrillo visto, se armonizará color y aparejo con edificaciones tradicionales próximas. Si se utilizan enfoscados, serán de colores claros, preferentemente ocre o terrizos. Se prohíben en fachada la utilización de chapados, mármol, gres, baldosas, o similar.
  - B.2. El diseño será libre, pero se justificará expresamente su integración en el entorno próximo, y su impacto visual desde la A-6.
  - B.3. Deberá justificar su accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, así como el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación.
- C) Deberá ajardinarse el 30 por 100 de la totalidad de la parcela, pudiendo computar zonas de aparcamientos si estos tienen un tratamiento adecuado.

**48.6. Condiciones de uso:**

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 24 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la Zona T será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso terciario: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup> Cat. 4, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 5, Situación: 2.<sup>a</sup>.
  - Uso dotacional: Cat. 1, Situación 2.<sup>a</sup> Cat. 4, Situación: 2.<sup>a</sup> Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
  - Uso verde-deportivo: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> Cat. 2, Situación: 2.<sup>a</sup>.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 1, Situación: 5.<sup>a</sup> Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>.

**Art. 49. Zona 4. Equipamiento Comercial-Oficinas. EC-O.—49.1. Definición. Carácter y tipología.**

Zona destinada a actividades terciarias, con un uso comercial y/o oficinas.

**49.2. Condiciones de parcelación:**

- A) Se establece una parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>. Las parcelaciones o segregaciones que puedan efectuarse sobre la parcela delimitada, deberán respetar en todo caso, el techo edificable asignado en el Cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2.
- B) Vinculación a un Estudio de Detalle: Las parcelaciones a que se refieren el apartado A), anterior, y el correspondiente reparto de edificabilidades, solamente podrán realizarse mediante un proyecto de segregación tramitado de forma posterior, o simultáneamente, a un Estudio de Detalle de la parcela.

**49.3. Condiciones de volumen y posición de la edificación:**

- A) Edificabilidad, ocupación y alturas: el techo edificable será el correspondiente al que figura en el cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2 para cada parcela edificable, con ordenanza Zona 4 y calificación EC-O.  
Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima: 65por ciento.  
Número máximo de plantas: II.
  - Altura máxima de cornisa: 7,5 m.
  - Altura máxima total: 10,50 m.

Por encima de esta altura solamente podrán situarse elementos propios de las instalaciones del edificio.
- B) Retranqueos mínimos:
  - A frente de calle o alineación oficial: 5 m.
  - Al resto de linderos: 3 m.

**49.4. Condiciones estéticas, higiénicas y ambientales:**

- A) De modo genérico, serán las previstas con carácter general en el capítulo 7 de la normativa urbanística de las NNSS-97.
- B) De modo concreto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
  - B.1. Se procurará la utilización de revestimientos con piedra de la zona (granitos, en sus diferentes acabados), sobre todo en zócalos correspondientes a altura de planta baja. Si se utiliza ladrillo visto, se armonizará color y aparejo con edificaciones tradicionales próximas. Si se utilizan enfoscados, serán de colores claros, preferentemente ocre o terrizos. Se prohíben en fachada la utilización de chapados, mármol, gres, baldosas, o similar.
  - B.2. Deberá justificar su accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, así como el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación.
- C) Deberá ajardinarse el 40 por 100 de la totalidad de la parcela, pudiendo computar zonas de aparcamientos si estos tienen un tratamiento adecuado.

**49.5. Condiciones de uso:**

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 24 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la Zona EC-O será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso terciario: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 2, Situaciones: 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> Cat. 3, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 4, Situación: 2.<sup>a</sup> Cat. 5, Situación: 2.<sup>a</sup>.
  - Uso dotacional: Cat. 4, Situación: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> Cat. 5, Situación: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
  - Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
  - Uso verde-deportivo: Cat. 1, Situación: 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> Cat. 2, Situación: 2.<sup>a</sup>.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 1, Situación: 5.<sup>a</sup> Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>.

**Art. 50. Zona 5. Equipamientos públicos. EP.—50.1. Definición y subzonas:**

- A) Carácter y tipología: esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter local, general o supramunicipal del municipio de uso público.  
Entre otras actividades, incluye las destinadas a la educación y la cultura, al esparcimiento y ocio, al deporte, a la administración, y a la asistencia y sanidad, incluidas las viviendas de protección pública.  
Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán exentas.
- B) Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados.
  - Equipamiento supramunicipal.
  - Viviendas de Integración Social: VIS-RS.
  - Equipamiento Docente: EP-D.
  - Equipamiento social: EP-S.
  - Equipamiento Otros: EP-O.

**50.2. Condiciones de parcelación:**

- A) No se determina parcela mínima edificable, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.
- B) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.
- C) En caso de segregación, la edificabilidad correspondiente a cada parcela, será directamente proporcional a la superficie resultante, respecto del techo edificable total correspondiente a la parcela matriz.

**50.3. Condiciones de volumen y de posición de la edificación:**

- A) Alineaciones y rasantes: los definidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

- B) El techo edificable será el correspondiente al que figura en el cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2 para cada parcela edificable, con ordenanza Zona 5 y calificación EP-D, EP-S, EP-O.

Para las subzonas VIS-RS no se especifica edificabilidad. Esta puede definirse posteriormente por el procedimiento que de manera reglamentaria establezca la Comunidad de Madrid en desarrollo de la Ley 9/2001, o bien, en el proyecto de reparcelación, mediante acuerdo o convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Urbanismo.

Ocupación máxima: 50 por 100 para EP-S y EP-O.

60 por 100 para EP-D y VIS-RS.

Número máximo de plantas: III.

— Altura máxima de cornisa: 9,5 m.

— Altura máxima total: 12 m.

Por encima de esta altura solamente podrán situarse elementos propios de las instalaciones del edificio.

- C) Retranqueos mínimos: A frente de calle o alineación oficial: 3 m.  
Al resto de linderos: 3 m.
- D) Aplicación normativa específica: No obstante, lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, en aplicación de las condiciones exigidas por la normativa sectorial correspondiente, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo. No obstante, no se podrá superar el techo edificable asignado a las parcelas.

#### 50.4. Condiciones estéticas, higiénicas y ambientales:

- A) De modo genérico, serán las previstas con carácter general en el capítulo 7 de la normativa urbanística de las NNSS-97.
- B) De modo concreto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
- B.1. Se procurará la utilización de revestimientos con piedra de la zona (granitos, en sus diferentes acabados), sobre todo en zócalos correspondientes a altura de planta baja. Si se utiliza ladrillo visto, se armonizará color y aparejo con edificaciones tradicionales próximas.  
Si se utilizan enfoscados, serán de colores claros, preferentemente ocres o terrizos. Se prohíben en fachada la utilización de chapados, mármol, gres, baldosas, o similar.
- B.2. Deberá justificar su accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas, así como el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación.
- B.3. Deberá ajardinarse el 40 por 100 de la totalidad de la parcela, pudiendo computar zonas de aparcamientos si estos tienen un tratamiento adecuado.

#### 50.5. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 25 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular las subzonas correspondientes a la Zona EP serán compatibles con los siguientes usos pormenorizados:
- C.1. Subzona EP-D:
- Uso terciario: Cat. 2, Situaciones: 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>.  
Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 5, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
  - Uso dotacional: Cat. 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 4, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 5, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
  - Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
  - Uso verde-deportivo: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
  - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
  - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>.

**C.2. Subzona EP-S:**

- Uso terciario: Cat. 2, Situaciones: 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>.  
Cat. 3, Situación: 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 5, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
- Uso dotacional: Todas las categorías y situaciones.
- Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
- Uso verde-deportivo: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>.

**C.3. Subzona EP-O:**

- Uso terciario: Cat. 1, Situación: 2.<sup>a</sup>.  
Cat. 2, Situaciones: 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>.  
Cat. 3, 4, 5, Todas las situaciones.
- Uso dotacional: Todas las categorías y situaciones.
- Uso de zonas verdes: Cat. 2, 5, 6.
- Uso verde-deportivo: Cat. 1, 2, Todas las situaciones.
- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>.

**C.4. Subzona VIS-RS:**

- Se aplicará las condiciones de compatibilidad de usos aplicable a la subzona EQ/7.5 en suelo urbano.

**Art. 51. Zona 6. Espacios Libres públicos EL.—51.1. Definición y subzonas:**

- A) **Carácter y tipología:** comprende a los espacios, de dominio y uso público destinados a espacios ajardinados, identificables con zonas verdes e integrantes del sistema local de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población, con uso predominante de la población del sector que este Plan Parcial desarrolla.
- B) **Subzonas:** a efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia parcial con los usos por menorizados asimilables definidos en el Art.26 de estas Ordenanzas:
- Parque urbano: EL-PQ.
  - Áreas de Juego: EL-AJ.
  - Pasos peatonales: EL-P.

51.2. **Condiciones de parcelación:** no se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

**51.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición:**

- A) **Subzona EL-PQ:** Solo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada, en proporción de una unidad cada 5.000 m<sup>2</sup> o fracción.

La parcela así denominada en los planos de ordenación forma parte integrante de la protección de las vaguadas existentes. Por ello, el Proyecto de urbanización propondrá medidas para la conservación natural de la parcela, con una intervención mínima en cuanto alteración de las rasantes actuales, conservando el arbolado existente. Se permitirán obras de fábrica, compatibles con la protección de la vaguada, destinadas exclusivamente al acondicionamiento de la parcela para su disfrute racional como parque urbano por el ciudadano: paseos, instalación de mobiliario urbano, pequeños muretes de contención, etc.

- B) **Subzona EL-AJ:** Se permiten toda clase de instalaciones relacionadas con los juegos infantiles, compatibles con áreas ajardinadas.

Siempre que permita el uso principal y se cumplan las medidas de seguridad aplicables, podrá ser compatible con la instalación de los servicios urbanos que sean imprescindibles para el funcionamiento de las redes de servicio.

- C) **Subzona EL-P:** Constituyen pasos que aseguran la continuidad de los itinerarios peatonales en el sector.

Cuando las pendientes lo permitan pueden utilizarse como carril-bici, según la sección indicativa propuesta S6.

No se permite ningún tipo de edificación, debiendo quedar libre en toda su anchura. No pueden ser objeto de cerramiento en su encuentro con las alineaciones oficiales. Tampoco pueden abrirse accesos o puertas desde las parcelas colindantes de uso privado.

El proyecto de urbanización asegurará la plantación lineal de una única especie de arbolado, para identificar dichos espacios.

Si el paso peatonal discurre paralelamente a un viario público, se permitirá un vado para acceso rodado, en proporción de 1 ud/ 40 ml, respecto de la longitud del frente de la parcela a la que se necesite acceder. Dicho vado se protegerá con bolidos y se pavimentará con material adecuado que induzca al tráfico lento.

#### 51.4. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 26.1 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular las subzonas correspondientes a la Zona EL, serán compatibles con los siguientes usos pormenorizados:
  - C.1. Subzona EL-PQ:
    - Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4.
    - Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situación: 4.<sup>a</sup>
    - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 3.<sup>a</sup>.
  - C.2. Subzona EL-AJ:
    - Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4.
    - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 3.<sup>a</sup>.
  - C.3. Subzona EL-P:
    - Uso de zonas verdes: Cat. 1, 3, 4.
    - Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 3.<sup>a</sup>.

#### Art. 52. Zona 7. Espacios Libres verde-privado. VP.—52.1. Definición y subzonas:

- A) Carácter y tipología: comprende a los espacios, de dominio y uso privado destinados a espacios ajardinados comunes, identificables con zonas verdes, que normalmente en régimen de proindiviso, se asigna a una o varias parcelas edificables.
- B) Subzonas: a efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia parcial con los usos pormenorizados asimilables definidos en el Artículo 26 de estas Ordenanzas:
  - Protección de vaguada: VP-V.
  - Interior: VP -I.
  - Protección de ruido: VP-R.

52.2. Condiciones de parcelación: No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

#### 52.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición:

- A) Subzona VP-V:
  - A.1. Serán aplicables con carácter general las condiciones establecidas en el Artículo 51.3.A) de estas Ordenanzas.
  - A.2. Mediante un Plan Especial de protección del paisaje podrán proyectarse usos deportivos no intensivos y actividades de recreo y ocio, justificando la necesidad de instalaciones y edificios anexos que cumplan las siguientes condiciones:
    - Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Altura máxima: 1 planta/3 m.
    - Esta edificabilidad computará a efectos de aprovechamiento, detrayéndose de la edificabilidad de la zona T (terciario privado).
  - A.3. El proyecto de urbanización podrá prever dichas instalaciones, tramitando conjuntamente el citado Plan Especial.
- B) Subzona VP-I: se corresponde con espacios libres de uso común en una parcela edificable, señalada en el plano de zonificación, o bien, en los correspondientes

Estudios de Detalle, que desarrollen una manzana o unidad edificable. Los usos compatibles estarán sometidos a las siguientes condiciones:

- B.1. Se admitirá la construcción de piscinas en proporción no superior a 1 ud/ 30 viv. Asimismo se podrán construir edificaciones anexas, como vestuarios, cuando sea imprescindible para el cumplimiento de la normativa vigente en la materia. Su superficie será la estrictamente necesaria para dar cumplimiento a la citada normativa sectorial, guardando en cuanto materiales y características estéticas, el exigible decoro y armonización con el resto de las edificaciones. Deberá formar parte del proyecto unitario de la parcela.
- B.2. Se permitirá la construcción de una pista de padel por cada Unidad edificatoria, con arreglo a la normativa vigente de las NN. SS.-97.
- B.3. En estas zonas comunes se podrán implantar una pequeña caseta de control y de seguridad.
- B.4. No computarán edificabilidad las construcciones auxiliares de los apartados B1) y B2). En el caso del apartado B3) no computará edificabilidad siempre y cuando no se supere la proporción de 6 m<sup>2</sup>/ por cada Unidad edificable.

#### 52.4. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías y situaciones del Artículo 26.1 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular las subzonas correspondientes a la Zona VP, serán compatibles con los siguientes usos pormenorizados:

##### C.1. Subzona VP-P:

- Uso de zonas verdes: Todas las categorías.
- Uso verde- deportivo: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, Situación: 5.<sup>a</sup> Cat. 3, Situación: 5.<sup>a</sup>.

##### C.2. Subzona VP-I:

- Uso de zonas verdes: Cat. 5, 6.
- Uso verde- deportivo: Cat. 2, Situación: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.
- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup>.
- Uso servicios urbanos: Cat. 1, 2, 3, Situación: 4.<sup>a</sup>.

##### C.3. Subzona VP-R:

- Uso de zonas verdes: Cat. 4, 6.
- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situación: 3.<sup>a</sup>.
- Uso servicios urbanos: Cat. 1, 2, 3, Situación 5.<sup>a</sup>.

Art. 53. *Zona 8. Servicios urbanos. SU.—53.1.* Definición: son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo, como el propio ámbito del Sector.

Se corresponden con las redes de servicios alojadas en la red viaria, o a instalaciones específicas ubicadas en parcelas delimitadas al efecto, en superficie o enterradas.

#### 53.2. Condiciones específicas:

- A) Retranqueos: Para instalaciones en superficie se fija un retranqueo mínimo a todos los linderos de 2 m respecto del límite del cerramiento de la instalación. Para los centros de transformación, podrá reducirse justificadamente a 1 m.
- B) Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.
- C) La edificabilidad resultante no se considera computable.
- D) Se entenderá signada automáticamente la calificación “SU” a las parcelas destinadas a Centros de Transformación, que defina el proyecto de reparcelación. Estas parcelas podrán situarse en cualquier parcela pública o privada, con o sin aprovechamiento lucrativo.

53.3. Condiciones estéticas: el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con

las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presentes Ordenanzas, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones que considere necesarias en los Proyectos Técnicos exigibles en orden a la adaptación al ambiente.

53.4. Condiciones de uso:

- A) Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.
- B) Se ajustará a las definiciones, categorías situaciones del Artículo 28 de estas Ordenanzas.
- C) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- D) En particular la Zona EQ-SE será compatible con los siguientes usos pormenorizados:
  - Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4, 5.
  - Uso verde-deportivo: Cat. 2, situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>.

Art. 54. *Zona 9. Aparcamiento y red viaria.*—54.1. Definición y subzonas:

- A) Son coincidentes con del uso pormenorizado del mismo nombre, definido en el Artículo 27 de estas Ordenanzas.
- B) En función de dicho Artículo se diferencian las siguientes subzonas:
  - Sistema General Viario: VGI.
  - Viario Local: Viario rodado, VL-R; aparcamiento VL-AP; anexo a viario VL-AV.

54.2. Condiciones específicas:

- A) Carecen de edificabilidad propiamente dicha.
- B) Se permite toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal para todas las subzonas, así como mobiliario urbano compatible con el tránsito peatonal.
- C) Las subzonas VL-AV y VL-AP son compatibles con la instalación enterrada de servicios urbanos, incluyendo a estos efectos las glorietas y mediana, incluidas en el sistema general viario, aunque no se compute como tal en el Plano PO-1, de zonificación.
- D) Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos, debiendo tener en cuenta las condiciones establecidas en el título VIII. Movilidad y accesibilidad de la Ordenanza de Medio Ambiente.
- E) En los viarios con sección S-1 y S-2, incluidos en el sistema general, será obligatorio la plantación en aceras y mediana en proporción mínima de 1ud/ 10 m lineales. Se excepcionarán los tramos de puentes sobre las vaguadas. En el resto de las secciones se plantarán árboles siempre y cuando sea compatible con la funcionalidad de los tráficos rodado y peatonal.
- F) La subzona VL-AV, se podrá incorporar total o parcialmente, en el proyecto de urbanización a la subzona VL-R, si fuera necesario para garantizar acuerdos correctos entre calles, maniobrabilidad en giros, o para ampliación de glorietas. Se permitirá toda clase de mobiliario urbano, incluidos pequeños kioscos.
- G) La zona VGI, tanto interior como exterior al sector, tendrá que cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado sometándose el sector a las servidumbres establecidas en la misma y demás disposiciones reglamentarias.

54.3. Condiciones de uso:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías situaciones del Artículo 27 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular las subzonas correspondientes a esta Zona, serán compatibles con los siguientes usos pormenorizados:

C.1. Subzona: VGI.

- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, 2, Situación: 4.<sup>a</sup>.
- Red viaria: Cat. 1, 2.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, 3, 4, Situación: 2.<sup>a</sup>.

**C.2. Subzona: VL-R:**

- Red viaria: Cat, 2, 3.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, 3, 4, Situación: 2.<sup>a</sup>.

**C.3. Subzonas: VL-AP y VL-AV:**

- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 1, 2, Situación: 4.<sup>a</sup>.
- Red viaria: Cat, 2, 3.
- Uso servicios urbanos: Cat. 2, 3, 4, Situación: 2.<sup>a</sup>.

**Art. 55. Zona 10. Sistema general verde. SGV.—55.1. Definición y subzonas:**

- A) Se corresponde con zonas destinadas a espacios libres de uso y dominio público, destinadas a la protección de las zonas más valiosas del sector desde el punto de vista medioambiental, y a la protección de la población y de los usos residenciales predominantes en el sector, mediante la delimitación de espacios libres arbolados en los bordes de aquel.
- B) Se diferencian las siguientes subzonas:
- Protección de vaguadas SGV -1.
  - Afecciones FFCC/ protección de bordes: SGV-2.
  - Afecciones A-6/ protección de ruido: SGV-3.

**55.2. Condiciones específicas:**

- A) Esta zona carece de edificabilidad.
- B) En las subzonas SGV 1- RS y SGV-1 no se permitirá ningún tipo de edificación. Solamente se autorizarán las obras de fábrica imprescindibles para la realización del viario sobre las vaguadas. Dichas obras deben ser contempladas en el proyecto de urbanización del sector justificando su adecuación estética y paisajística, y su compatibilidad con la protección de los cauces naturales existentes.
- C) La subzona SGV-2, tiene en cuenta las servidumbres y zonas de afección de RENFE, según lo establecido en el RD 1211/1999. Se permiten los movimientos de tierra necesarios y plantaciones adecuadas para la adopción de medidas encaminadas a la minoración de los impactos sonoros producidos por el FFCC, en cumplimiento de las recomendaciones del Estudio de Impacto Ambiental.
- D) La subzona SGV-3, tiene en cuenta las servidumbres y zonas de afección de la A-6. Se permiten los movimientos de tierra necesarios y plantaciones adecuadas para la adopción de medidas encaminadas a la minoración de los impactos sonoros, en cumplimiento de las recomendaciones del Estudio de Impacto Ambiental.
- E) Las obras destinadas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación acústica, Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, y demás legislación aplicable, deben definirse en el proyecto de urbanización, y contar con las autorizaciones sectoriales que sean legalmente exigibles.

**55.3. Condiciones de uso:**

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías situaciones del Artículo 26 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular las subzonas correspondientes a la Zona SGV, serán compatibles con los siguientes usos pormenorizados:

**C.1. Subzona: SGV-1.**

- Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4.
- Uso servicios urbanos: Cat. 3, 4, Situación: 3.<sup>a</sup>.

**C.2. Subzona: SGV-2.**

- Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4.
- Uso servicios urbanos: Cat. 1, 2, 3, 4, Situación: 3.<sup>a</sup>.

**C.3. Subzona: SGV-3.**

- Uso de zonas verdes: Cat. 1, 2, 3, 4.
- Uso garaje-aparcamiento: Cat. 2, Situación: 4.<sup>a</sup>.
- Red viaria: cat, 1, 2.
- Uso servicios urbanos: Cat. 1, 2, 3, 4, Situación: 3.<sup>a</sup>.

- D) La zona SGV1-RS, podrá ser compatible con usos propios de su finalidad específica, mediante convenio con la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Art. 56. *Zona 11. Sistema general equipamiento. EQ-SAN.*—56.1. Definición: se corresponde con una zona destinada a un equipamiento con un uso principal asimilable al sanitario, considerado como de interés social para el Municipio; se trata de un equipamiento de carácter general, e incluso por sus dimensiones y características, de carácter supra-municipal.

Este equipamiento es considerado de cesión por parte del planeamiento vigente en el municipio, NN. SS.-97; por lo tanto los terrenos correspondientes son de titularidad pública, aunque es admisible un uso y/o explotación de carácter privado, mediante cualquiera de las fórmulas de gestión admitidas en la legislación urbanística y de régimen local aplicable.

56.2. Condiciones de parcelación: No se establecen condiciones de parcelación considerándose indivisibles las dos parcelas a las que se otorga la calificación EQ-SAN. Pueden sin embargo, ser objeto de agrupación y constituir una única parcela.

56.3. Condiciones de volumen y posición de la edificación.

- A) Alineaciones y rasantes: los definidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.
- B) El techo edificable será el correspondiente al que figura en el Cuadro de condiciones de aprovechamiento del Plano PO-2 para cada parcela edificable, con ordenanza Zona 10 y calificación EQ-SAN.

Índice de edificabilidad: El resultante de aplicar el techo edificable a la superficie real de la parcela neta.

Ocupación máxima: 60 por 100.

Número máximo de plantas: II.

— Altura máxima de cornisa 7,5 m.

— Altura máxima total 9 m.

Por encima de esta altura solamente podrán situarse elementos propios de las instalaciones del edificio.

- C) Retranqueos mínimos:

A frente de calle o alineación oficial: 5 m.

Al resto de linderos: 5 m.

- D) Aplicación normativa específica: no obstante, lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, en aplicación de las condiciones exigidas por la normativa sectorial correspondiente, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo. Sin embargo, no se podrá superar el techo edificable asignado a las parcelas.

56.4. Condiciones estéticas, higiénicas y ambientales: Se aplicarán las condiciones establecidas para el resto de los equipamientos en el Artículo 50.4 de estas Ordenanzas.

56.5. Compatibilidad de usos:

- A) Se ajustará a las definiciones, categorías situaciones del Artículo 25 de estas Ordenanzas.
- B) En cuanto a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de estas Ordenanzas.
- C) En particular la Zona EQ-SAN será compatible con los siguientes usos pormenorizados:

— Uso terciario: categoría 2, Situación: 3.<sup>a</sup>.

— Uso dotacional: categoría 1, 2, Todas las situaciones. Categoría 3, Situación: 1.<sup>a</sup> Categoría 4, 5, Todas las situaciones.

— Uso de zonas verdes: Categoría 5, 6.

— Uso verde-deportivo: Categoría 1, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> Categoría 2, Situación: 2.<sup>a</sup>.

— Uso garaje-aparcamiento: Categoría 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>.

— Uso servicios urbanos: Categoría 1, Situación: 5.<sup>a</sup> Categoría 2, Situaciones: 1.<sup>a</sup>, 5 Categoría 3, Situación: 5.<sup>a</sup>.

**ANEXO NORMATIVO**
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AHS  
PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Norma 1. Aplicación de ordenanza alternativa.

Norma 1.1. Distribución de edificabilidades: en las parcelas que se definen en el cuadro siguiente podrá optarse por la aplicación, con los porcentajes señalados sobre la edificabilidad, de una ordenanza alternativa a la ordenanza básica vigente RU2, manteniendo las edificabilidades asignadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado:

**CUADRO DE APLICACIÓN DE ORDENANZAS ALTERNATIVAS A LA ORDENANZA VIGENTE RU2 EN EL AHS**

PARCELA	SUBPARCELA	ORDENANZA BÁSICA	ORDENANZA ALTERNATIVA		EDIFICABILIDAD m2c		
8.8		RU2-VL	RM-VPP		4.000		
12.6	12.6.a	RU2-VL	RU3	RM-VPP	RU3	2.291,43	4.010
	12.6.b	RU2-VL		RU3	RM-VPP	1.718,57	
13.2	13.2.a	(1)	RU2-VL		60 % RU2-VL		9.595
	13.2.b		RU2-VL		40 % RM-VPP (2)		
14.1		RU2-VL	RM-VPP		1.112		
14.3		RU2-VL	RM-VPP		1.954		
(1) Segregación pendiente			(2) Porcentaje máximo		Σ 20.671 m2c		

Norma 1.2. Determinaciones vinculantes para la aplicación de los parámetros de los cuadros:

- La ordenanza y calificación RM-VPP se identifica para el AHS con la Ordenanza definida en el Artículo 14 del Plan Parcial, correspondiente a la Zona 1 / RM: “Residencial Multifamiliar en bloque”.
- En el caso de aplicación de la ordenanza alternativa RM-VPP serán vinculantes las áreas de movimiento y retranqueos señaladas para la edificación en la documentación gráfica normativa de la presente modificación.
- Para la parcela 13.2 del AHS, la alternativa para aplicar los porcentajes del 40 por 100 en RM-VPP y 60 por 100 en RU2-VL, es viable no solamente cuando la parcela 8.8 confirme su consolidación como RM-VPP, sino también en el caso que se consolide con su ordenanza básica RU2-VL.
- Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre las parcelas 12.6.a) y 12.6.b), siempre y cuando permanezca inalterable el techo edificable asignado a la parcela matriz 12.6. Para ello, será condición imprescindible la solicitud de licencia única por un único promotor.
- En el caso de aplicación de la ordenanza RU3, y en relación con el Artículo 45.2 del Plan Parcial, se deberá cumplir que la suma de parcela neta individual + p/p suelo común en proindiviso  $\geq 150$  m<sup>2</sup>s.

Norma 2. Aplicación suspendida del parámetro de número de viviendas: no será vinculante el número máximo de viviendas impuesto para cada parcela, manzana o unidad edificable, por determinaciones escritas (Ordenanza) o gráficas (Planos) que consten, tanto en la documentación del Plan Parcial como en el Proyecto de Reparcelación vigente. El número de viviendas de cada parcela edificable se derivará de la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en las Ordenanzas del Plan Parcial y/o Proyecto de Reparcelación.

Norma 3. Condiciones para la ejecución de por fases de obras con proyecto unitario:

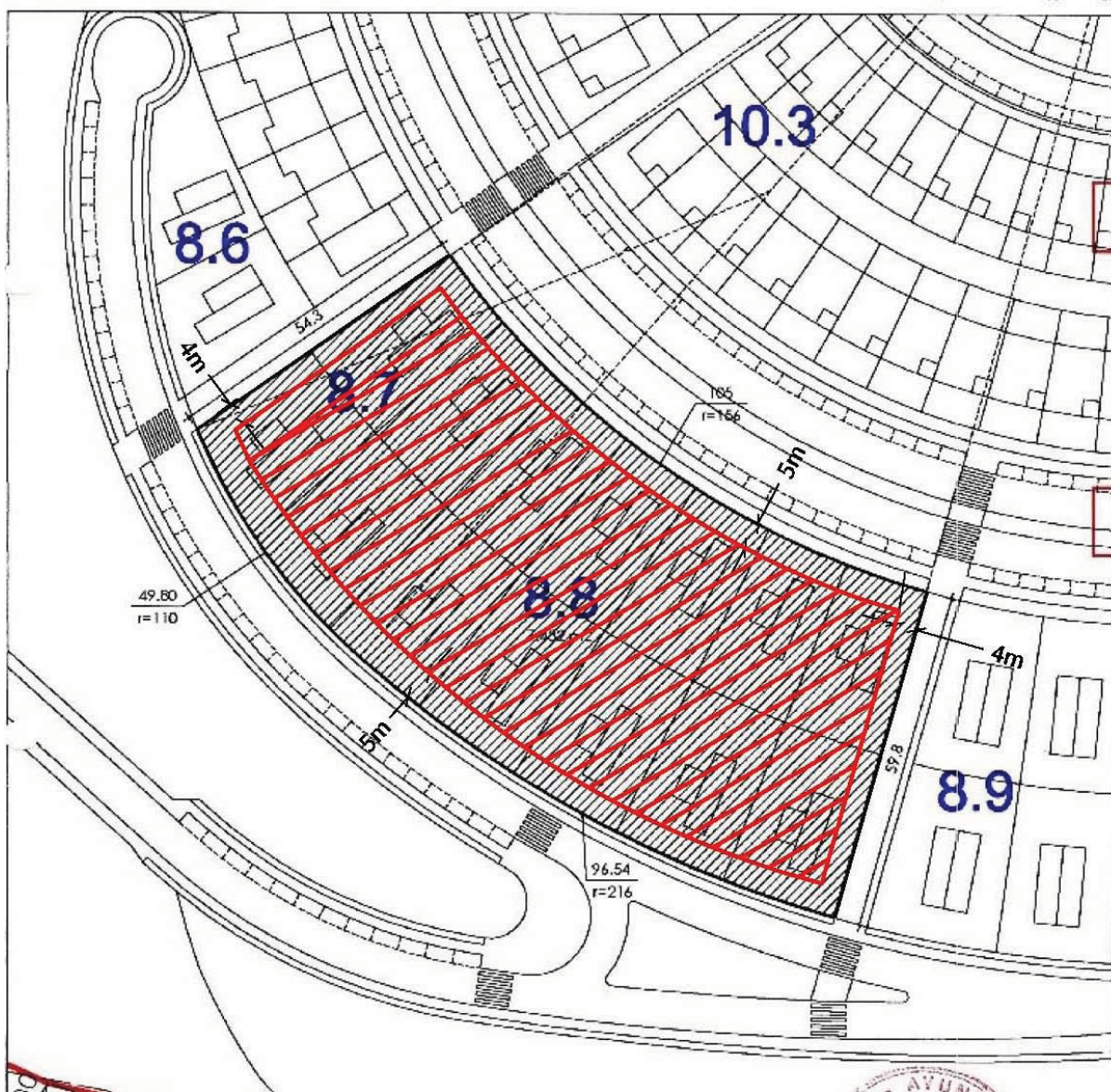
- a) **Ámbito:** podrán aplicarse para el desarrollo de parcelas sin edificar en el ámbito del AHS bien para parcelas que cuenten con proyectos que ya estén en ejecución, con licencia concedida, o bien para parcelas con licencia en tramitación, debiéndose cumplir las condiciones del apdo. b).
- b) **Condiciones:**
  1. Existirá un proyecto único que englobe la totalidad de las fases (a nivel de Proyecto Básico).
  2. Formará parte del proyecto un plan de etapas para el desarrollo de las distintas fases en las que se fraccione (incluido estudio económico). Este plan servirá a efectos de informar la preceptiva Licencia Urbanística de Primera Utilización de Edificios (LPO) junto con la documentación que legalmente proceda.

3. Las Fases en las que subdivida la ejecución del Proyecto Básico (a nivel de Proyecto de Ejecución) deberán ser funcionales por sí mismas a efectos de su venta y entrega, quedando garantizada la seguridad, salubridad y ornato público. Por lo que una vez concedida Licencia de Primera Ocupación tendrán la consideración de obra terminada.
4. La primera fase obligatoriamente deberá incluir la ejecución y entrega de la totalidad de elementos comunes que formen parte del proindiviso del conjunto del proyecto y que así vayan a constar en la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal. Solo se podrán excluir de la entrega aquellas comunicaciones peatonales sobre rasante que no comprometan la funcionalidad de la fase entregada.
5. En el caso de garajes mancomunados, estos obligatoriamente deberán formar parte de la Primera Fase a efectos, entre otros, de tramitar las preceptivas Licencias de apertura y funcionamiento.
6. A efectos del alta en hacienda (902), se procederá a dar de alta cada fase entregada siguiendo las especificaciones del apartado anterior.
7. La urbanización exterior (viarios, aceras, ajardinamiento, etc.) quedará garantizada en su totalidad por una fianza hasta la entrega de la última fase en la que se fraccione el proyecto. Con independencia de esto la entrega de la primera fase incluirá su correcta ejecución de la misma en su totalidad.



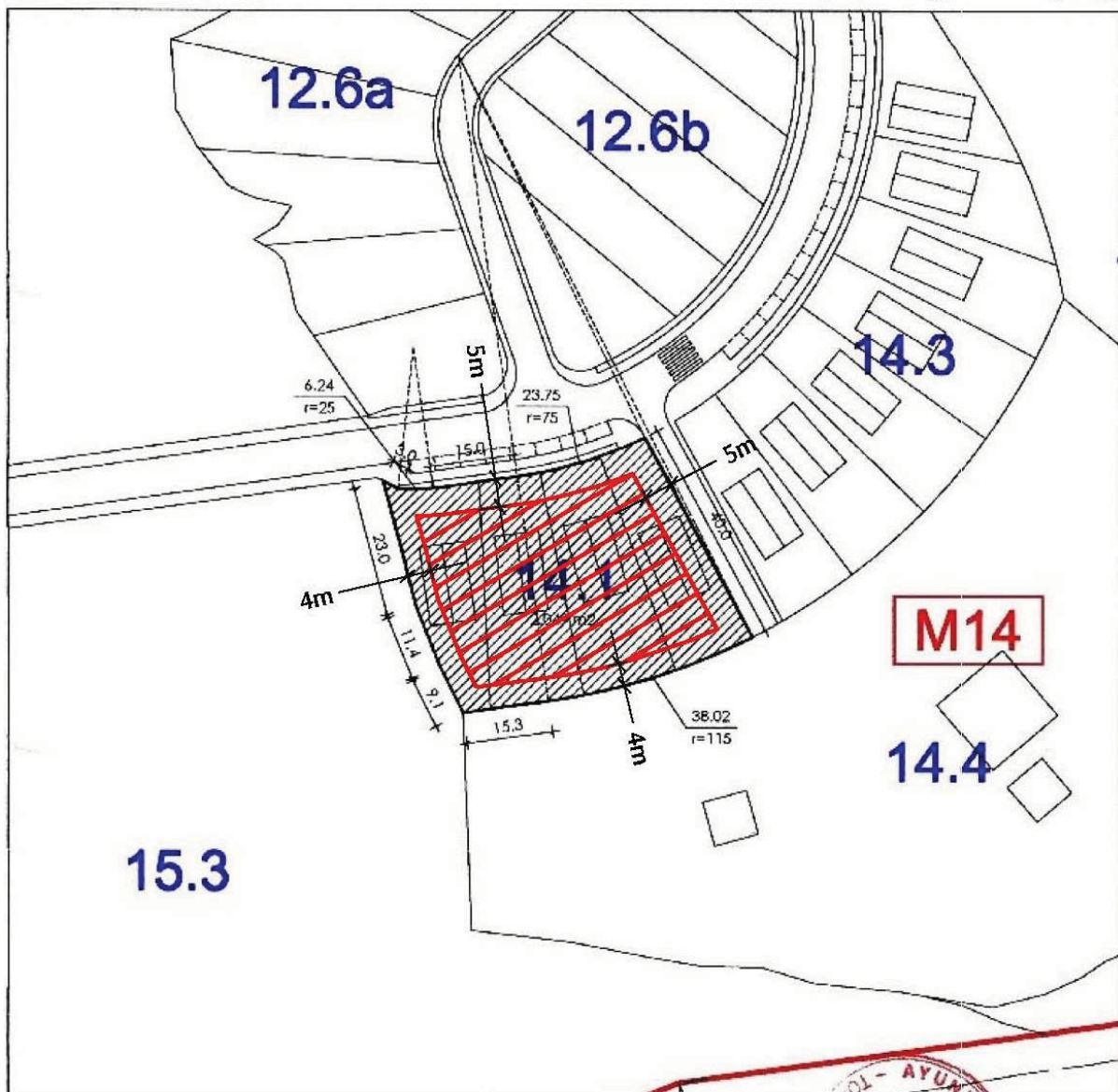


PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID							
MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c.h	N° VIV.	ORDENANZA
<b>M8</b>	<b>8.8</b>	<b>RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR</b>	<b>7.432m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.000m<sup>2</sup>c</b>	<b>4.400m<sup>2</sup>c.h</b>	<b>14</b>	CALIFICACION ZONA <b>RU-2 2.2</b>
ADJUDICATARIO		<b>GESTIBER S.L.</b>		PROINDIVISO	<b>NO</b>	ESCALA 1:1000	



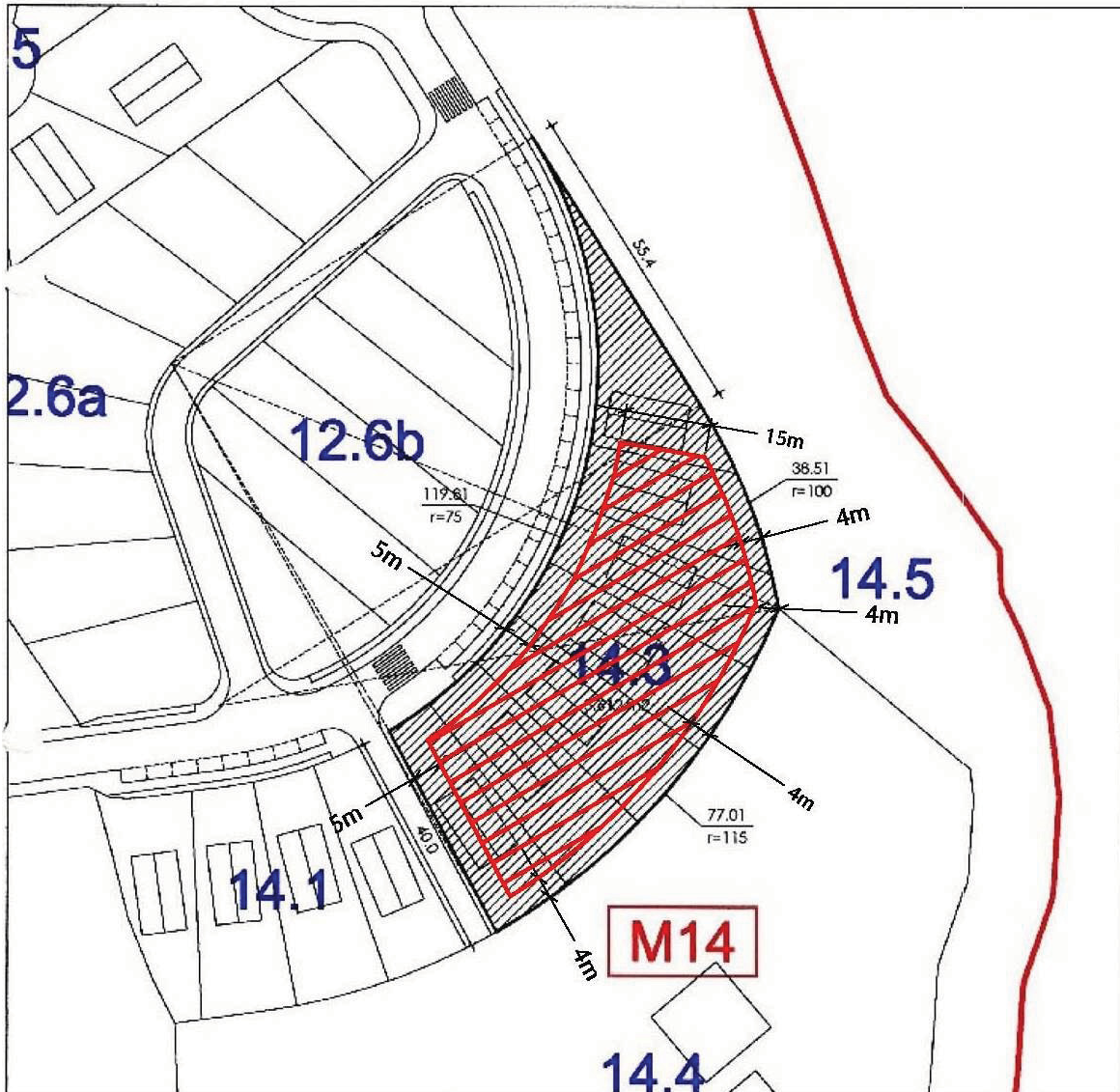
APLICACION ORDENANZA RM-VPP				PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO			
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS				MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m <sup>2</sup> s			
PARCELA MINIMA	<b>450m<sup>2</sup>c</b>	FRENTE MINIMO	<b>12m</b>	OCUPACION MAX.	<b>40%</b>	CALLE FONDO	<b>4m</b>
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	<b>0.6m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	<b>II</b>	RETANQUEOS	<b>II</b>	LATERAL	<b>3m/0m</b>
CALIFICACION / USO	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA</b>	h. cornisa	<b>7.5m</b>	h. cumbreira	<b>11m</b>	OTROS	<b>2.5m</b>

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID							
MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c.h	Nº VIV.	ORDENANZA
<b>M14</b>	<b>14.1</b>	<b>RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR DE CESION</b>	<b>2.049m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.112m<sup>2</sup>c</b>	<b>1.223,2m<sup>2</sup>c.h</b>	<b>4</b>	CALIFICACION ZONA <b>RU-2c 2.2</b>
ADJUDICATARIO <b>AYUNTAMIENTO</b>						ESCALA 1:1000	



APLICACION ORDENANZA RM-VPP		PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO <input checked="" type="checkbox"/>	
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS		MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA: 400m <sup>2</sup> s	
PARCELA MINIMA	450m <sup>2</sup> c	FRENTE MINIMO	12m
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	OCUPACION MAX.	40%
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	II
		h. cornisa	7.5m
		h. cumbrera	11m
		CALLE	4m
		FRONTO	3m
		LATERAL	3m/0m
		OTROS	2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID								
MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c.h	Nº VIV.	ORDENANZA	
<b>M14</b>	<b>14.3</b>	<b>RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR</b>	<b>3.612m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.954m<sup>2</sup>c</b>	<b>2.149,4m<sup>2</sup>c.h</b>	<b>7</b>	CALIFICACION	ZONA
ADJUDICATARIO		<b>PINAR C-15 S.L.</b>			PROINDIVISO	<b>NO</b>	<b>RU-2</b>	<b>2.2</b>
							ESCALA 1:1000	



APLICACION ORDENANZA RM-VPP			PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO					
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS			MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m <sup>2</sup> s					
PARCELA MINIMA	<b>450m<sup>2</sup>c</b>	FRENTE MINIMO	<b>12m</b>	OCUPACION MAX.	<b>40%</b>	CALLE	<b>4m</b>	
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	<b>0.6m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	<b>II</b>	RETRANQUEOS	FONDO	<b>3m</b>		
CALIFICACION / USO	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA</b>	h. cornisa	<b>7.5m</b>	h. cumbreira	<b>11m</b>	LATERAL	<b>3m/0m</b>	
						OTROS	<b>2.5m</b>	

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelozones, a 14 de marzo de 2023.—El concejal-delegado de Urbanismo, David Moreno Fernández.

(03/4.592/23)

