



**PLAN GENERAL DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA  
V. NORMAS URBANÍSTICAS**

*Documento de Avance*

Noviembre 2018



Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya

# PLAN GENERAL DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA

Documento de Avance

## V. NORMAS URBANÍSTICAS

1. INTRODUCCIÓN.

2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 3.1. CLASIFICACIÓN, DIVISIÓN DEL SUELO Y RÉGIMENES DE PROTECCIÓN.
- 3.2. SUELOS DOTACIONALES.
- 3.3. DELIMITACIÓN DE SECTORES.
- 3.4. USOS GLOBALES MAYORITARIOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES DE EDIFICACIÓN.
- 3.5. SISTEMAS GENERALES.
- 3.6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.
- 3.7. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.
- 3.8. CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.
- 3.9. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO.
- 3.10. VIARIO Y DOTACIONES LOCALES.
- 3.11. UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 3.12. PARCELACIÓN.
- 3.13. DESARROLLO URBANÍSTICO: PLENITUD DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES URBANIZADORAS.
- 3.14. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.
- 3.15. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS.

### 4. NORMAS GENERALES DE USO.

- 4.1. CONDICIONES GENERALES.
  - 4.1.1. Diferentes usos en un mismo edificio.
- 4.2. CLASIFICACIÓN DE USOS.
- 4.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES Y AUTORIZABLES.
  - 4.3.1. Definición.
  - 4.3.2. Condiciones generales.
- 4.4. USO RESIDENCIAL.
- 4.5. USO TERCIARIO.
  - 4.5.1. Uso Comercial.
  - 4.5.2. Uso Hotelero.
  - 4.5.3. Uso de Oficinas.
  - 4.5.4. Uso Recreativo y otros Usos Terciarios.
- 4.6. USO INDUSTRIAL.

- 4.7. USO APARCAMIENTO.
- 4.8. USO DE ZONAS VERDES.
- 4.9. USO DE EQUIPAMIENTOS.

## 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

- 5.1. FINALIDAD.
- 5.2. GRADO DE URBANIZACIÓN.
- 5.3. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
  - 5.3.1. Diseño.
  - 5.3.2. Calzadas.
  - 5.3.3. Aceras.
  - 5.3.4. Bordillos.
  - 5.3.5. Cruces de instalaciones.
- 5.4. RED DE SANEAMIENTO.
  - 5.4.1. Conductos.
  - 5.4.2. Pozos de registro.
  - 5.4.3. Sumideros.
  - 5.4.4. Acometidas domiciliarias.
- 5.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES.
  - 5.5.1. Situación.
  - 5.5.2. Conductos.
  - 5.5.3. Válvulas y elementos especiales.
  - 5.5.5. Red de riego.
  - 5.5.6. Acometidas domiciliarias.
  - 5.5.7. Hidrantes.
- 5.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 5.6.1. Luminarias.
  - 5.6.2. Lámparas.
  - 5.6.3. Columnas.
  - 5.6.4. Canalizaciones y conductores.
  - 5.6.5. Centros de mando.
  - 5.6.6. Niveles de iluminación.
- 5.7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
  - 5.7.1. Canalizaciones.
  - 5.7.2. Centros de transformación.
- 5.8. RED DE TELECOMUNICACIONES.
  - 5.8.1. Canalizaciones.

- 5.9. ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA.
- 5.10. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
- 5.11. ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.
- 5.12. JARDINERÍA.
- 5.13. MOBILIARIO URBANO.
- 5.14. COORDINACIÓN DE LAS OBRAS.
- 5.15. INTERVENCIONES FUERA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

## 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- 6.1. FINALIDAD.
- 6.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.
- 6.3. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS.
- 6.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
- 6.5. ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

## 7. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 7.1. ORDENANZA 1.
  - 7.1.1. Ámbito y características.
  - 7.1.2. Condiciones.
- 7.2. ORDENANZA 2.
  - 7.2.1. Ámbito y características.
  - 7.2.2. Condiciones.
- 7.3. ORDENANZA 3.
  - 7.3.1. Ámbito y características.
  - 7.3.2. Condiciones.
- 7.4. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.
  - 7.3.1. Ámbito y características.
  - 7.3.2. Condiciones.
- 7.5. ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
  - 7.4.1. Ámbito y características.
  - 7.4.2. Condiciones.
- 7.6. ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.
  - 7.5.1. Ámbito y características.
  - 7.5.2. Condiciones.

## 7.7. ORDENANZA DE VIALES Y APARCAMIENTOS.

7.6.1. Ámbito y características.

7.6.2. Condiciones.

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **1. INTRODUCCIÓN.**

El presente documento de Normas Urbanísticas se incluyen dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Villavieja del Lozoya, siguiendo lo dispuesto en el artículo 43 de la ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

En ellas se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo.

## 2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

Los conceptos utilizados por estas Normas Urbanísticas que a continuación se enumeran deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de éstas, con el significado y el alcance siguientes.

### - Parcela (OE):

El suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

### - Solar (OE):

Parcelas en suelo urbano que son aptas para la edificación o construcción y están completamente urbanizadas, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

### - Linderos (OD):

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

### - Alineación oficial, exterior o pública (OD):

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa el interior de las parcelas edificables de los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos.

### - Alineaciones interiores o privadas (OD):

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

### - Superficie de la parcela (OD):

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.



- Parcela edificable (OD):

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones interiores y exteriores.

- Parcela mínima (OD):

Es la superficie que desde el Plan, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

- Rasante (OD):

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomando, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

- Cota natural del terreno o terreno natural (OD):

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

- Cerramiento (OD):

Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

- Fachadas (OD):

Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

- Exteriores: cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

- Interiores: las que delimitan los patios de parcela cerrados.

- Medianerías: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

- Línea de edificación (OD):

Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

- Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (OD):

Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

- Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

- Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

- Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o por remisión en el instrumento de planeamiento correspondiente, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de la alineación.

- Separación a linderos (OD):

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

- Retranqueo (OD):

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

- Separación entre edificios (OD):

Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

- Fondo edificable (OD):

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

- Área de movimiento de la edificación (OD):

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

- Altura de la edificación (OD):

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

- Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante, cuyo techo se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación.

Las buhardillas o espacios bajo cubierta computarán como planta, a la hora de determinar la altura de un edificio, siempre que los paños de cubierta no arranquen directamente desde el forjado de techo de la planta inferior.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado. En el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

En los edificios que den a dos calles de distinta cota o cuando exista diferencia entre la fachada opuesta se computará la altura midiendo sobre la cota más baja.

- Altura de pisos o plantas (OD).

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de pisos o plantas (OD).

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

- Superficie ocupada (OD).

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados, ya sean cerrados o abiertos.

Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, o en la ordenanza particular del Plan, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

- Construcciones en espacios libres (OD).

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas, incluidos en la superficie ocupada.

- Superficie edificada o construida (OD).

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta. Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela.

Si no se especifica lo contrario, siempre se entenderá como superficie edificada la realizada sobre la rasante.

Computarán como superficie construida sobre rasante todas las partes de los edificios cuyo techo se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación, siempre que en esas partes la altura libre de piso sea al menos 1,50 (uno y medio) metros, incluso en buhardillas o espacios bajo cubierta.

Los cuerpos volados, balcones, o terrazas que queden cubiertos por otros objetos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% en el resto de los casos.

- Superficie máxima de ocupación (OD).

Es la relación entre la superficie ocupada, bajo y sobre rasante, y la de la parcela edificable.

- Superficie total edificada (OD).

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

- Espacios libres (OD).

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

- Patio de manzana (OD).

Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores de las construcciones existentes en la manzana.

- Patio de parcela (OD).

Es el espacio libre limitado por las alineaciones interiores y los linderos.

- Pieza o habitación habitable (OD).

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos y tendederos. Se entenderá como sinónimo de local vividero.

- Planta baja (OD).

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

- Sótano (OD).

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Semisótano (OD).

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Y que no sobresale más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Cuando el techo del semisótano se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación, se considerará planta baja, computando toda su superficie construida.

- Edificio exento (OD).

Son aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

- Edificio exclusivo (OD):

Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

### **3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **3.1. CLASIFICACIÓN, DIVISIÓN DEL SUELO Y RÉGIMENES DE PROTECCIÓN.**

##### **CLASIFICACIÓN:**

La totalidad del suelo del término municipal se adscribe a una de las tres clases de suelo establecidas en el Plan General: Suelo No Urbanizable de Protección, Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) se subdivide en dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección por Régimen Especial (SNUP-E) y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado por sus Valores (SNUP-P).

El Suelo Urbano (SU) se subdivide en tres categorías: Suelo Urbano Consolidado (SUC), Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbano PONP (correspondiente a los terrenos de las cuatro urbanizaciones aisladas existentes, sobre las que se redactó un Plan de Ordenación de Núcleo de Población).

Dentro del Suelo Urbanizable, sólo se considera la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El régimen jurídico aplicable será el establecido para cada uno de ellos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de LSCM 9/2001, los Planes de Ordenación de Núcleo de Población aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, y serán incorporados en la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana. Los terrenos incluidos en las delimitaciones de estos Planes, recibirán en este Plan General la categoría de Suelo Urbano con PONP incorporado.

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de LSCM 9/2001, a los terrenos clasificados como Suelo Urbano PONP, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el Suelo Urbano No Consolidado.

##### **DIVISIÓN:**

La totalidad del suelo urbano (SUC, SUNC y SUPONP) del término municipal se encuentra dividida (conforme al art. 17. 1 de la LSCM 9/2001) en "áreas homogéneas", siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Dichas áreas homogéneas se delimitan continuas o discontinuas (posibilidad contemplada según art. 37.3 LSCM 9/2001) siguiendo los siguientes criterios:

- Homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, coincidiendo en la medida de lo posible con barrios o unidades urbanas.
- Homogeneidad del desarrollo urbanístico, conforme a características históricas del desarrollo existente y proyectado.
- Características geográficas e infraestructurales que permitan referenciar la delimitación.
- Capacidad de gestión, con adecuada ponderación de los beneficios y cargas conforme al régimen urbanístico de la clase y categoría de suelo asignado.
- Consideración de los derechos adquiridos por los propietarios.

Sobre estas divisiones del suelo se aplican las Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada (ZUOP) u Ordenanzas, establecidas en el art. 40 de la LSCM 9/2001.

En el SU del núcleo se han delimitado tres Áreas Homogéneas en función de su carácter de piezas estructurales de referencia en el modelo territorial:

Área Homogénea de Casco (AH-01)

uso global: residencial

edificabilidad bruta: 1,005 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Área Homogénea de Extensión de Casco (AH-02)

uso global: residencial

edificabilidad bruta: 0,642 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Área Homogénea de Ensanche (AH-03)

uso global: residencial

edificabilidad bruta: 0,355 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

El Área Homogénea de Casco (AH-01) se ha delimitado de acuerdo con los recintos que corresponden a las ordenanzas de Conservación y Nueva Edificación en Casco Antiguo de las NNSS vigentes.

El Área Homogénea de Extensión de Casco (AH-02) se corresponde con el resto del Suelo Urbano Consolidado. Incluye los terrenos de la periferia del núcleo que históricamente estaban ocupados por edificación aislada, e incorpora la zona del polideportivo. Corresponde con parcelas incluidas en las actuales NN.SS. dentro de la ordenanzas de Extensión de Casco y de Ensanche, además de la zona del Polideportivo, que estaba incluida en la ordenanza de Regulación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable con Tolerancia.

El Área Homogénea de Ensanche (AH-03) se corresponde con el Suelo Urbano No Consolidado. Incluye terrenos situados al este del núcleo, incorporados a las ordenanzas de Extensión de Casco y de Ensanche de las actuales NN.SS., además de parcelas situadas al sureste del núcleo, colindantes con la vía de acceso al Polideportivo.

En el Suelo Urbano PONP se definirá un Área Homogénea para cada una de las urbanizaciones, destinada a uso residencial agropecuario y caracterizada por la edificabilidad bruta definida en el respectivo Plan de Ordenación de Núcleo de Población:

Área Homogénea “Las Cabezas” (AH-04)

uso global: residencial agropecuario

edificabilidad bruta: 0,117 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Área Homogénea “El Tercio de la Laguna” (AH-05)

uso global: residencial agropecuario

edificabilidad bruta: 0,117 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Área Homogénea “La Cañada” o “Las Chaparritas” (AH-06)

uso global: residencial agropecuario

edificabilidad bruta: 0,121 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Área Homogénea “El Molinillo” o “Los Llanos” (AH-07)

uso global: residencial agropecuario

edificabilidad bruta: 0,075 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

## REGÍMENES DE PROTECCIÓN:

### Suelo No Urbanizable de Protección de Régimen Especial (SNUP-E):

El régimen urbanístico del suelo de esta categoría se ajustará tanto a lo que establece tanto la legislación sectorial de referencia utilizada para establecer las categorías como, en el caso de los derechos y deberes de la propiedad, a lo que establece el art. 28 de LSCM 9/2001.

Para las actuaciones autorizadas se estará igualmente a la legislación sectorial y además a lo regulado en cada categoría de suelo por el Art. 29 de LSCM 9/2001.

En casos de concurrencia de regulaciones se actuará conforme a lo previsto en la Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

### Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P):

Los derechos y deberes de la propiedad, en esta categoría de suelo se ajustarán lo que establece el art. 28 de LSCM 9/2001.

Para las actuaciones autorizadas se estará a lo regulado en cada categoría de suelo por el Art. 29 de LSCM 9/2001.

## **3.2. SUELOS DOTACIONALES.**

En el Suelo Urbano Consolidado se mantendrán los suelos dotacionales públicos existentes actualmente en el núcleo urbano principal.



Las redes públicas incorporadas en las actuaciones integradas establecidas por este Plan General han sido dimensionadas a partir de los estándares definidos por la LSCM 9/2001.

En los ámbitos delimitados por los Planes de Ordenación de Núcleo de Población incorporados en este Plan General, se mantendrán los suelos destinados a redes públicas incluidos en los citados PONP.

### **3.3. DELIMITACIÓN DE SECTORES.**

El presente Plan General incorpora un sector para el Suelo Urbanizable, para el que se ha establecido tanto la ordenación estructurante como la ordenación pormenorizada.

### **3.4. USOS GLOBALES MAYORITARIOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES DE EDIFICACIÓN.**

Todas las áreas homogéneas y el sector definidos en este Plan General tienen como uso global mayoritario el residencial, con las intensidades y densidades de edificación que se indican en las fichas resumen de cada uno de los ámbitos, incorporadas en la Memoria de Ordenación.

### **3.5. SISTEMAS GENERALES.**

El Plan ha definido un sistema de redes generales respecto al conjunto del municipio, según lo dispuesto en el artículo 36.5 de la LSCM 9/2001.

### **3.6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.**

En el desarrollo urbanístico de las actuaciones integradas definidas en el Plan, incluidas las correspondientes a los cuatro Planes de Ordenación de Núcleo de Población, se redactarán los oportunos Proyectos de Urbanización.

En el caso de actuaciones aisladas, se redactarán los Proyectos de Urbanización necesarios para alcanzar el grado de urbanización adecuado para que los terrenos merezcan la calificación de solar.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

### **3.7. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA:**

A partir de lo dispuesto en el artículo 38.2 de la LSCM 9/2001, en el área de reparto de suelo urbanizable definido por el Plan se establece una reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública donde podrá materializarse el 45% de la edificabilidad total del área de reparto.

### **3.8. CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.**

Mediante la calificación, el Plan determina dentro de su ámbito de ordenación la asignación de los usos urbanísticos pormenorizados y regula el régimen de estos,

tanto para los suelos con aprovechamiento urbanístico como para los destinados a dotaciones públicas.

Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

- Usos cualificados o característicos: son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan para un determinado suelo.
  
- Usos no cualificados: constituyen un sistema de usos supeditados a los cualificados que, en unos casos, cooperan para el correcto funcionamiento de aquellos, y en otros completan colateralmente el marco funcional del área, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Estos usos se dividen en:
  - Usos compatibles:
    - Usos asociados
    - Usos complementarios
    - Usos alternativos
  
  - Usos prohibidos

Las condiciones particulares de los distintos usos y su régimen de aplicación aparecen regulados en los apartados de estas Normas Urbanísticas destinados a las Normas Generales de Uso y a las Ordenanzas Particulares de cada zona.

### **3.9. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO.**

Según lo dispuesto en el artículo 84.2 de la LSCM 2/2001, todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General conforma una única área de reparto, con el aprovechamiento unitario descrito en la Memoria de Ordenación.

### **3.10. VIARIO Y DOTACIONES LOCALES.**

Con respecto al trazado pormenorizado de las vías de comunicación, la anchura de los viales y el señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales, así como con respecto a las características de los enlaces con la red de sistemas generales, nos remitimos a los Planos de Ordenación.

### **3.11. UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El Ámbito de Actuación 1 propuesto por el Plan está dividido en dos unidades de ejecución. A su vez, el Sector 1 está integrado por una única unidad de ejecución.

### **3.12. PARCELACIÓN.**

Las condiciones de parcelación serán las establecidas en estas Normas Urbanísticas para cada uso pormenorizado.

Dentro de las actuaciones integradas, la parcelación definitiva se concretará en los oportunos Proyectos de Reparcelación.

### **3.13. DESARROLLO URBANÍSTICO: PLENITUD DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES INTEGRADAS.**

El ámbito de actuación y el sector definidos por el Plan incorporan las determinaciones de la ordenación pormenorizada, lo facilitará la pronta programación de los terrenos y excusará, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la posterior exigencia de Planes Parciales de desarrollo.

### **3.14. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 64.b) de la LSCM 9/2001, dentro del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público. Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las

instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurren las circunstancias anteriores.

Quedarán en situación de fuera de ordenación todas las construcciones y edificaciones ya existentes que a la entrada en vigor de este Plan General no se ajusten a las nuevas condiciones urbanísticas establecidas. En aquellas parcelas en que existan construcciones y edificaciones fuera de ordenación sólo se autorizarán obras de mera conservación. Cualquier reforma o ampliación de estas construcciones y edificaciones sólo será posible si desaparecen las condiciones por las que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

No se admitirán en ningún caso construcciones y edificaciones fuera de ordenación situadas en suelos de dominio público.

### **3.15. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS.**

La accesibilidad y la eliminación de barreras, es uno de los objetivos y criterios directores de la ordenación de este Plan.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

## **4. NORMAS GENERALES DE USO.**

### **4.1. CONDICIONES GENERALES.**

Estas Normas Generales de Uso tienen por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano y urbanizable, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las Ordenanzas Particulares de las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, o se contienen en los planeamientos incorporados, como es el caso de las cuatro urbanizaciones ilegales existentes, cuyos Planes de Ordenación del Núcleo de Población han sido incorporados al presente Plan General, como ya lo fueron en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.993.
- b) En el suelo no urbanizable de protección, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación en todas las obras que se realicen en el ámbito de ordenación del Plan. Se exceptúan de esta regla, las obras de mera conservación en las edificaciones existentes que estén en situación de fuera de ordenación.

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

Asimismo se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que fuera de aplicación, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

#### **4.1.1. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.**

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, primeramente se tendrá en cuenta el uso cualificado establecido por la Ordenanza Particular de la zona, y posteriormente el que tuviera mayor superficie útil.

Cuando en las normas se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

## **4.2. CLASIFICACIÓN DE USOS.**

### 1.- Según sus características sustantivas:

1.1.- Uso Global: el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2.- Uso Pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, y que se asignan a cada una de las zonas particulares del suelo urbano.

1.3.- Uso mayoritario: el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados.

1.4.- Uso Compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

### 2.- Según sus características funcionales:

2.1.- Uso Residencial (R), dentro del cual se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP).

c) Uso Residencial Comunitario (RC).

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

2.2.- Uso Terciario (T), dentro del cual se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC).

b) Uso Hotelero (TH).

c) Uso de Oficinas (TO).

d) Uso Recreativo (TR).

2.3.- Uso Industrial (I), dentro del cual se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP).

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA)

2.4.- Uso Dotacional (D), dentro del cual se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC).

b) Uso de Zonas Verdes (DV).

c) Uso de Equipamientos (DE), dentro del cual se pueden diferenciar:

- Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

- Uso Educativo (DEDU).

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).

- Uso Administrativo-Institucional (DAI).

- Uso Sanitario-Asistencial.

A continuación se incluye otras clasificaciones de los usos en función de su régimen de interrelación, según su grado de pormenorización y según su incidencia en la caracterización de un edificio:

3.- Según su régimen de interrelación:

3.1.- Usos Cualificados: son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de ordenación.

De entre los cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el Uso Cualificado Característico, como aquel que predomina entre los



cualificados dentro de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

3.2.- Usos Compatibles: son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación. Se clasifican en:

a) Usos Asociados: respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

b) Usos Complementarios: son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

c) Usos Alternativos: son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

3.3.- Usos Prohibidos: son usos no admitidos de forma expresa por el planeamiento.

4.- Según su grado de pormenorización:

Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

a) Clases.

b) Categorías.

c) Tipos.

5.- Según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo:

En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

a) Uso principal: Es aquél cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

b) Usos secundarios: Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

### **4.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES Y AUTORIZABLES**

#### **4.3.1. DEFINICIÓN.**

Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos.

Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Capítulo.

#### **4.3.2. CONDICIONES GENERALES.**

##### **COMUNES:**

Salvo excepciones reguladas en las condiciones particulares o en las ordenanzas particulares de cada zona, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una ordenanza particular se admita un determinado uso como alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. Por ello, en el caso de un uso alternativo, queda excluido de los límites anteriormente expresados.

##### **DE LOS DISTINTOS USOS COMPATIBLES:**

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica. Los usos complementarios y su situación se regulan en la Ordenanzas Particulares de cada zona.

Cuando la Ordenanza particular admita usos complementarios, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

## CRITERIOS GENERALES DE COMPATIBILIDAD

Con carácter general, se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que les resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación en Villavieja del Lozoya y las correspondientes a la zona en que se ubiquen.

Estarán prohibidas en el suelo urbano las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras. Las actividades a que se refiere este apartado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza específica que, en su caso, dicte el Ayuntamiento.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

## OTRAS LIMITACIONES ESPECÍFICAS

En el suelo urbano, el uso industrial corresponderá al de instalaciones que reduzcan a límites admisibles las molestias sobre las viviendas, especialmente en relación con el ruido.

Estarán prohibidas las grandes superficies comerciales, entendiendo por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 500 m<sup>2</sup>. En los de superficie comprendida entre 200 y 500 m<sup>2</sup>, el otorgamiento de la licencia de obras podrá condicionarse a la previa aceptación por el Ayuntamiento de las conclusiones derivadas del estudio de tráfico y accesibilidad que el promotor deberá realizar para minimizar el impacto de la nueva instalación.

#### 4.4. USO RESIDENCIAL.

##### DEFINICIÓN Y CLASES:

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados residenciales:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, pero les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

##### NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA RESIDENCIAL:

El número máximo de viviendas que se pueden incluir en una parcela de uso cualificado residencial, corresponde con el número entero (sin decimales) que se obtiene dividiendo la edificabilidad total computable en metros cuadrados de la parcela entre una cantidad específicamente establecida por las distintas Ordenanzas Zonales. Esta determinación estará asociada a la ordenación estructural (OE).

##### CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS:

###### - Condiciones legales:

Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

Los Proyectos de Reparcelación que se redacten al amparo de las actuaciones integradas propuestas, deberán recoger expresamente sobre cada parcela la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a protección pública. Los Proyectos de Edificación deberán garantizar que dicha edificabilidad se destina efectivamente a ese destino.

En las parcelas que tengan asignada edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a protección pública, deberá garantizarse que la edificabilidad se destina efectivamente a dicho objetivo. Por lo tanto, la posibilidad de incluir usos asociados y/o

complementarios en estas parcelas estará condicionada a la completa materialización de la citada edificabilidad. En estos casos, lógicamente no procede la aplicación de usos alternativos.

- Vivienda exterior:

Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

- Locales vivideros:

Se consideran locales vivideros en las viviendas: el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

- Programa mínimo de la vivienda:

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas, y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

- Dimensiones mínimas:

- Dormitorio de una cama: superficie mínima 6 m<sup>2</sup> y anchura mínima 2 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio de una cama: superficie mínima 10 m<sup>2</sup> y anchura mínima 2 m<sup>2</sup>.
- Comedor: la superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de 1 m<sup>2</sup> por cama.
- Cocina: superficie mínima 5 m<sup>2</sup>.
- Baño: superficie mínima 3,60 m<sup>2</sup>.
- Aseo: superficie mínima 1,60 m<sup>2</sup>.

- Altura libre:

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. Además, en los locales vivideros, la altura libre mínima de piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos treinta (230) centímetros en el resto.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

- Condiciones de los despachos profesionales domésticos:

Se considera despacho profesional doméstico, el destinado a las actividades como profesional liberal, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas tanto en el Uso de Oficina como el Residencial al que se asocia.

Sin perjuicio de que las Ordenanzas Particulares establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.
- La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.
- Dado que se trata de un uso asociado a la vivienda, la superficie destinada a despacho profesional doméstico no se contabiliza en el porcentaje máximo admisible para usos complementarios.

- Condiciones de los talleres domésticos:

Se considera taller doméstico, el destinado a las actividades de uso industrial consideradas como compatibles con el uso residencial, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas tanto en el Uso Industrial como el Residencial al que se asocia.

Sin perjuicio de que las Ordenanzas Particulares establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- Sólo podrán instalarse talleres domésticos cuando se trate de parcelas en las que exista una única vivienda.
- Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
- La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.
- Dado que se trata de un uso asociado a la vivienda, la superficie destinada a taller doméstico no se contabiliza en el porcentaje máximo admisible para usos complementarios.
- Salvo otras condiciones establecidas por las Ordenanzas Particulares, su situación será en planta baja.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una coma cinco (1,5) plazas de aparcamiento por cada vivienda o cada cien (100) metros cuadrados construidos. Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

## CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS:

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

### 4.5. USO TERCIARIO.

#### DEFINICIÓN Y CLASES:

Es uso terciario el que sirve el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Estarán prohibidas las grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 500 m<sup>2</sup>. En los de superficie comprendida entre 200 y 500 m<sup>2</sup>, el otorgamiento de la licencia de obras podrá condicionarse a la previa aceptación por el Ayuntamiento de las conclusiones derivadas del estudio de tráfico y accesibilidad que el promotor deberá realizar para minimizar el impacto de la nueva instalación.

b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

c) Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se

excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las ordenanzas particulares, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.

d) Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

e) Otros Servicios Terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter privado, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

#### CONDICIONES GENERALES:

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.



#### 4.5.1. USO COMERCIAL.

##### - Superficie de venta:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

##### - Circulación interior:

Los locales comerciales no podrán tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar, en cuyo caso deberá existir un acceso independiente desde la calle para la vivienda.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

##### - Comercios clasificados:

Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos deberán adoptar las oportunas medidas correctoras.

##### - Compatibilidad de usos:

Se admite el uso comercial complementario exclusivamente en planta baja. En cualquier caso, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La zona destinada a comercio deberá tener un acceso independiente desde la calle.
- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo, conforme la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Se admite el uso comercial alternativo (en edificio exclusivo) en las plantas baja y primera.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Cuando se trate de grandes superficies comerciales, se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

#### 4.5.2. USO HOTELERO.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

#### 4.5.3. USO DE OFICINAS.

- Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

- Circulación interior:

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

- Locales vivideros:

Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijo cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

- Dotación de aseos:

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo, conforme la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

- Compatibilidad de usos:

Se admite el uso de oficina complementario exclusivamente en planta baja. En cualquier caso, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La zona destinada a oficina deberá tener un acceso independiente desde la calle.
- La zona destinada a oficina no podrán tener comunicación con ninguna vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo, conforme la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Se admite el uso de oficina alternativo (en edificio exclusivo) en las plantas baja y primera.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

#### 4.5.4. USO RECREATIVO Y OTROS USOS TERCIARIOS.

- Condiciones de aplicación:

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios.

- Condiciones para el control urbanístico-ambiental:

Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categoría i), y en el uso de otros servicios terciarios cuando el aforo computable, según las normativas sectorial y en materia de seguridad y prevención de incendios aplicables, supere las cien (100) personas, previamente a la solicitud de las autorizaciones correspondientes, será necesaria la redacción de un Plan Especial que controle el impacto urbanístico y ambiental de la actividad que se pretenda instalar.

- Compatibilidad de usos:

Se admiten los usos recreativo y de otros servicios terciarios complementarios exclusivamente en planta baja. En cualquier caso, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La zona destinada los usos recreativo y de otros servicios terciarios deberá tener un acceso independiente desde la calle.
- La zona destinada los usos recreativo y de otros servicios terciarios no podrán tener comunicación con ninguna vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo, conforme la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Se admiten los usos recreativo y de otros servicios terciarios alternativos (en edificio exclusivo) en las plantas baja y primera.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

#### **4.6. USO INDUSTRIAL (I).**

##### **DEFINICIÓN Y CLASES:**

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

En la aplicación de estas Normas, se distinguen las siguientes clases de establecimientos industriales:

- a) Uso Industrial Productivo: aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración,

transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Entre ellos se incluyen:

i) Industria artesanal: que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

ii) Taller de automoción: aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

iii) Taller doméstico: el destinado a las actividades de uso industrial consideradas como compatibles con el uso residencial, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas tanto en el Uso Industrial como el Residencial al que se asocia.

b) Uso Industrial de Almacenaje: aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

- Compatibilidad de usos:

En el suelo urbano se admiten los usos industriales incluidos en la clasificación del apartado anterior, siempre que los establecimientos no superen los 350 m<sup>2</sup> de superficie construida. En cualquier caso, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La zona destinada a los usos industriales deberá tener un acceso independiente desde la calle.

- La zona destinada los usos industriales no podrán tener comunicación con ninguna vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares.

- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo, conforme la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Se admiten los usos industriales alternativos (en edificio exclusivo) en planta baja.

- Condiciones legales:

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

- Locales viveros:

Los locales destinados a oficinas y áreas de exposición asociadas al uso industrial cumplirán las condiciones establecidas para los locales viveros.

- Dotación de aseos:

Se dispondrá una dotación de aseos que cumplirá con la normativa en materia de seguridad, salud e higiene en el trabajo, y que al menos consistirá en aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá asimismo de un cuarto vestuario con taquillas personales.

- Depuración de las aguas residuales:

Las industrias garantizarán mediante depuración conveniente la calidad de las aguas residuales que viertan a los colectores municipales.

- Condiciones constructivas:

En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

## 4.7. USO APARCAMIENTO

### DEFINICIÓN:

Es aquel uso destinado a estacionamientos de vehículos, tanto públicos como privados.

### CONDICIONES:

#### - Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento:

Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

#### - Plazas de aparcamiento:

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4, 50 metros.

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

#### - Accesos de vehículos:

Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos se resolverán mediante un vial de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva.

En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

#### - Espacios de circulación interior:

Los viales de circulación interior tendrán una anchura mínima de tres (3) metros cuando se dispongan bandas de aparcamiento en línea, y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros cuando se disponga alguna banda de aparcamiento en batería.

#### - Altura libre:

La altura libre de planta no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

#### **4.8. USO DE ZONAS VERDES**

##### DEFINICIÓN Y CLASES:

Es aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

##### CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES:

Se regulan mediante las Ordenanzas Particulares de las distintas zonas.

#### **4.9. USO DE EQUIPAMIENTOS**

##### DEFINICIÓN Y CLASES:

Son aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

##### CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se regulan mediante las Ordenanzas Particulares de las distintas zonas.

- Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.



- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se exigirá una dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Dentro de esta dotación, se reservaran las plazas de aparcamiento accesibles que fuesen requeridas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

## **5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### **5.1. FINALIDAD.**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto en las nuevas actuaciones como en la reurbanización de las redes existentes.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

Serán de aplicación las condiciones reguladas por la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas vigente.

Asimismo se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que fuera de aplicación, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

Las determinaciones sobre el diseño y la construcción establecidas en esta apartado de Normas Generales de Urbanización, deberán entenderse como condiciones mínimas, pudiendo sustituirse por otras soluciones que incorporen un mayor grado de calidad y/o eficiencia.

### **5.2. GRADO DE URBANIZACIÓN.**

Las actuaciones urbanizadoras previstas tendrán un grado de urbanización suficiente para que las parcelas resultantes alcancen la calificación de solar.

Para alcanzar la condición de solar, según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, las parcelas situadas en suelo urbano deberán estar completamente urbanizadas, *“estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas”*.

Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, tal como se indica en el artículo 80 de la ley 9/2001, que a continuación transcribimos:

*Artículo 80. Proyectos técnicos de ejecución material.*

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

a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.

b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

2. Los proyectos de urbanización:

a) No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la presente Ley.

b) Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.

c) Podrán ser formulados por cualquier persona, pública o privada, y se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deban seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada.

3. La ejecución del planeamiento mediante actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias requerirá, como presupuesto legal previo para su legitimidad, la formulación y aprobación administrativa previa del correspondiente proyecto técnico de obras de construcción, edificación, instalación o rehabilitación en los supuestos previstos en la presente Ley o, en otro caso, por autorización municipal obtenida conforme a lo dispuesto en ella.

4. En todo caso, los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior, según sea su objeto específico, cumplirán lo dispuesto en el Título IV de la presente Ley respecto a los actos de parcelación, uso del suelo y edificación.

La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización, en las condiciones impuestas por el artículo 97 de la ley 9/2001, que a continuación transcribimos:

*“Artículo 97. Obras y cargas de urbanización.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.

i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

3. Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

4. Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto

*de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.”*

Los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de una actuación integrada deberán contener todas las obras, tanto interiores como exteriores al ámbito de referencia, y garantizar su total autonomía de funcionamiento (que no estará ligado al desarrollo de otras actuaciones), su suficiencia y su compatibilidad con las redes de infraestructuras municipales a las que se conecta. En este sentido, los esquemas y dimensionados propuestos por el Plan para las redes de infraestructuras deberán entenderse en todo caso como mínimos, debiendo ser los correspondientes Proyectos de Urbanización los que justifiquen y garanticen la solución definitiva.

### **5.3. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones incluidas en este apartado en la ejecución de los viales y los espacios libres públicos de nueva ejecución, así como en la reforma de los ya existentes.

#### **5.3.1. DISEÑO.**

El diseño de los viales se realizará a partir de los planos de ordenación del Plan. Además, deberán tenerse en cuenta las indicaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, así como en la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras, y en toda la normativa técnica de obligado cumplimiento.

En todas las vías de nueva ejecución las bandas de aparcamiento deberán tener un tratamiento diferenciado de las calzadas. El diseño constructivo de las bandas de aparcamiento y las aceras permitirá el acceso rodado de los vehículos hasta el interior de las parcelas sin necesidad de realizar posteriormente obras de vado que alteren la rasante de las bandas de aparcamiento y las aceras. Para ello, se establecerá una pendiente de las aceras y las bandas de aparcamiento descendente entre el 1,5 y el 2 % hacia las calzadas. Las aguas procedentes de la escorrentía de las calles se recogerán en las aristas producidas por la intersección de los planos formados por las bandas de aparcamiento y las calzadas. Se delimitarán las plazas de aparcamiento accesibles, que se situarán preferentemente junto a los pasos de peatones.

Asimismo, se deberá incorporar una solución de arbolado para los nuevos viales, mediante la incorporación de los correspondientes alcorques en las bandas de aparcamiento. Los alcorques deberán protegerse adecuadamente mediante la interposición de bolardos u otros mecanismos. Se deberá dotar de su correspondiente instalación de riego automático.

En las intersecciones entre viales, el bordillo de la acera debe delimitar un radio de giro mínimo de 5,30 m.

En los pasos de peatones, las aceras se ensancharán hasta la calzada, suprimiendo las bandas de aparcamiento, de manera que se facilite la ejecución de los vados accesibles.

En los pasos de peatones elevados se garantizará la correcta evacuación de las aguas de escorrentía hasta los imbornales.

Los viales deberán tener pendientes longitudinales superiores al 5 por mil que permitan una correcta evacuación de las aguas de escorrentía hasta los sumideros.

Los proyectos de urbanización que se redacten incorporarán plantas y secciones generales de los viales a una escala que permita la definición de todos sus componentes: calzadas, bandas de aparcamiento, aceras, bordillos, vados, luminarias, alcorques, arbolado, mobiliario urbano, arquetas y cajas de registro, canalizaciones de las distintas instalaciones urbanas, etc. Se acompañarán de los detalles constructivos necesarios para determinar las características y la colocación de todos los elementos. Se incluirá un plano específico con una escala suficiente (al menos 1/500) que incorpore todos los elementos definitorios de la urbanización y del espacio público: calzadas, aceras, bordillos, vados, luminarias, alcorques, arbolado, mobiliario urbano, arquetas y cajas de registro de las distintas instalaciones urbanas, etc.

### 5.3.2. CALZADAS.

Su diseño se justificará según lo dispuesto en la Norma 6.1 IC "Secciones de Firme". Las calzadas estarán constituidas por un firme flexible, compuesto al menos por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra natural con un espesor mínimo de 20 centímetros.
- Base de zahorra artificial de 20 centímetros de espesor.
- Capa de rodadura mediante MBC-D-12 con un espesor mínimo de 5 centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Los Proyectos de Urbanización incorporarán las prescripciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3) y sus modificaciones.

### 5.3.3. ACERAS.

Estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 Kg de cemento y con un espesor mínimo de 10 cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de "cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Elevado para la separación de la calzada o banda de aparcamiento, según los casos.
- Rasante o rebajado para la separación de las zonas ajardinadas y para los pasos de peatones accesibles.

#### **5.3.4. BORDILLOS.**

Los bordillos serán de hormigón bicapa, de resistencia característica no inferior a 20 N/mm<sup>2</sup>, cortados en piezas no inferiores a 40 centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 Kg de cemento, con espesor mínimo no inferior a 10 cm. Se asentarán y rejuntarán con mortero de cemento. Se llagueará el mortero en las juntas.

Se colocarán con una diferencia de nivel de 6 cm entre la acera y la banda de aparcamiento, y de 2 cm entre esta última y la calzada. Para su replanteo se tendrá en cuenta las consideraciones enunciadas en el apartado correspondiente al diseño de los viales.

#### **5.3.5. CRUCES DE INSTALACIONES.**

Los cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante cajeadado y recubrimiento de hormigón. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

### **5.4. RED DE SANEAMIENTO.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 101.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente. De esta manera, dado que el vertido de las aguas residuales se realizará a la red municipal, será el Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya el competente para autorizar el vertido a su red municipal de saneamiento, y finalmente este Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Las actuaciones integradas que desarrollen los ámbitos de ordenación propuestos en el Plan deberán justificar el cumplimiento de lo establecido por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio y cuyo contenido viene recogido en la Orden de 13 de agosto de 1999. Expresamente deberán justificar, con relación al saneamiento, los criterios básicos establecidos en el artículo 28.2 de la citada Orden, que transcribimos a continuación.

*2. Con relación al saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:*

*a) Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el organismo de cuenca, la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas, para el dominio público hidráulico.*

*b) En el supuesto de plantearse una agregación entre vertidos, el titular del vertido integrado deberá presentar al organismo de cuenca, acompañando a la solicitud de autorización, un estudio específico que permita a éste la valoración de los efectos que, en términos de caudal circulante, producirá sobre los cauces dicha agregación.*

*c) En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.*

*d) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora), limitarán la salida de sólidos.*

A partir de los criterios básicos establecidos en este artículo, en las nuevas redes de saneamiento propuestas en los ámbitos sujetos a actuaciones integradas, así como en las reformas que se planteen en las redes existentes de saneamiento, se empleará una separativa para aguas pluviales y residuales.

Se recomienda la utilización de sistemas de tratamiento primario para las aguas recogidas de origen pluvial. De esta manera, las aguas depuradas resultantes podrán reutilizarse para el riego de las zonas verdes, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, lo que repercutirá en una disminución de la demanda para la red de abastecimiento de agua potable.

Asimismo, las aguas pluviales recogidas podrán verterse a cauces hidráulicos naturales, previa autorización de vertido a la Administración hidráulica competente, con el objeto de reducir los diámetros de las redes de saneamiento y los caudales de depuración.

Además, diseñados adecuadamente, podrán utilizarse tanques laminadores, que permitirán reducir los diámetros de los colectores de saneamiento requeridos, facilitando la incorporación de los nuevos desarrollos en la red municipal existente.

Con respecto a la depuración, las actuaciones integradas deberán garantizar las condiciones exigidas en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 28 la citada Orden de 13 de agosto de 1999.



Como hemos indicado, en las actuaciones integradas se instalarán redes de alcantarillado separativas, una red para aguas pluviales y otra para aguas residuales, que deberán estar conectadas con la red de alcantarillado general.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas y de estaciones de depuración autónomas, salvo en el caso de las urbanizaciones aisladas, que podrán contar con una estación de depuración autónoma, siempre que lo autorice la Administración hidráulica competente.

Todas las parcelas, incluidas las destinadas a zonas verdes y equipamientos, dispondrán de acometida de saneamiento.

El trazado de la red se efectuará por la red viaria y los espacios libres públicos.

Los proyectos de alcantarillado deberán justificar expresamente que la instalación propuesta tiene suficiente capacidad para absorber los caudales soportados y que es compatible con la red municipal existente.

Las características de la nueva red de saneamiento son las que se indican en los siguientes apartados.

#### 5.4.1. CONDUCTOS.

Los conductos serán de P.V.C. sanitario corrugados de doble pared. Irán montados sobre cama de arena o gravilla de al menos 10 cm de espesor.

Para el diseño de los conductos deberá garantizarse una velocidad mínima de 0,30 m/s y una velocidad máxima general de 3 m/s. Las pendientes mínimas de los ramales serán del 0,5%.

#### 5.4.2. POZOS DE REGISTRO.

Se construirán a distancias máximas de 50 metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de 20 centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de anillos de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado, homologada por el Canal de Isabel II.
- Diámetro interior mínimo de 80 cm.

### 5.4.3. SUMIDEROS.

En los viales y espacios libres públicos se dispondrán imbornales separados una distancia entre 30 y 50 m. Se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de 10 centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo de 1/2 pie, bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.
- Rejilla de fundición.
- Se realizarán con tubo de PVC sanitario con diámetro mínimo de 150 mm.
- Se conectarán a la red de aguas pluviales de saneamiento.
- Se construirá un arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

### 5.4.4. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Las acometidas generales de las parcelas se realizarán con tubo de PVC sanitario con diámetro mínimo de 200 mm. Se conectarán a la red de aguas residuales de saneamiento a través de los pozos de registro.

## **5.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES.**

El trazado de la red se efectuará por la red viaria y los espacios libres públicos.

Todas las parcelas, incluidas las destinadas a zonas verdes y equipamientos, dispondrán de acometida de agua.

Los proyectos de abastecimiento de agua e hidrantes deberán justificar expresamente que la instalación propuesta tiene suficiente capacidad para las demandas requeridas y que es compatible con la red municipal existente.

Las características de la nueva red de abastecimiento de agua e hidrantes son las que se indican en los siguientes apartados.

### 5.5.1. SITUACIÓN.

La red de abastecimiento de agua discurrirá siempre que sea posible bajo las aceras. Los cruces de calzada se protegerán con hormigón en masa.

### 5.5.2. CONDUCTOS.

Serán de polietileno o de P.V.C. reforzado para 10 atmósferas de presión y con juntas elásticas.

### 5.5.3. VÁLVULAS Y ELEMENTOS ESPECIALES.

Se colocarán válvulas en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será mallada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de 250 milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

En los viales y en los espacios libres públicos se instalarán bocas para riego y limpieza separadas un máximo de 40 m.

En los puntos bajos de la red o en los extremos de distribuidores ciegos, para evitar largos periodos de retención del agua, se instalarán llaves de desagüe o bocas de riego.

En los puntos altos y en los puntos cumbre de la red, se colocarán ventosas para dar salida al aire acumulado en el interior.

### 5.5.5. RED DE RIEGO.

Se incorporará una red de riego subterráneo por goteo para los setos y alcorques situados en el viario y los espacios libres públicos. Podrá disponer de uno o varios circuitos independientes, dotados cada uno de ellos de una llave de corte, un contador y una electroválvula con programador, con apertura manual y con regulador de presión y caudal.

Como hemos indicado anteriormente, se recomienda la utilización de sistemas de tratamiento primario para las aguas recogidas de origen pluvial. De esta manera, las aguas depuradas resultantes podrán reutilizarse para el riego de las zonas verdes, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, lo que repercutirá en una disminución de la demanda para la red de abastecimiento de agua potable.

### 5.5.6. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Se ubicarán de acuerdo con las normas del Canal de Isabel II. En las parcelas de uso residencial deberán garantizar una dotación de 1200 litros/vivienda/día.

### 5.5.7. HIDRANTES.

Se instalará una dotación de hidrantes exteriores, conectados a la red de abastecimiento de agua, que cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Los hidrantes deberán estar distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m, y además queden situados a una distancia menor de 100 m hasta cualquier punto de las alineaciones oficiales de las parcelas.

Los hidrantes estarán señalizados mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1. Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa debe cumplir lo establecido en la norma UNE 23035-4:1999 2003.

### **5.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

El alumbrado público debe diseñarse de tal manera que garantice la utilización del espacio público en unas condiciones de seguridad aceptables, que favorezca la creación de un ambiente nocturno agradable y adecuado a los usos desarrollados, y que ponga en valor los elementos más destacados de la escena urbana.

Cumplirá las determinaciones del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, el Reglamento electrotécnico para baja tensión y las normas de la compañía suministradora.

El trazado de la red se efectuará por la red viaria y los espacios libres públicos e irá enterrada.

Todos los viales, los espacios libres públicos y las zonas verdes dispondrán de alumbrado público.

Las áreas de juegos y espacios libres peatonales de las zonas verdes y espacios libres deberán tener un nivel de iluminación adecuado, equivalente al empleado en las aceras de los viales.

Se cuidará especialmente el nivel y la uniformidad de la iluminación en las intersecciones.

Los proyectos de alumbrado público deberán justificar expresamente que la instalación propuesta tiene suficiente capacidad para las demandas requeridas y que es compatible con la red municipal existente.

Las características de la nueva red de alumbrado público son las que se indican en los siguientes apartados.

#### 5.6.1. LUMINARIAS.

El material de la carcasa será de aluminio y reunirán las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y de seguridad (UNE-20, 314)-1. Irán montadas sobre báculos de 7m de altura y dispondrán de mecanismos para reducir el consumo eléctrico.

#### 5.6.2. LÁMPARAS.

Se utilizarán lámparas de vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonal.

#### 5.6.3. COLUMNAS.

Las columnas o báculos que se instalen, serán siempre de chapa de acero galvanizada con un espesor mínimo de 3 mm en el extremo superior y de 8 mm en la base. La altura de las columnas será de 7 m.

El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será del tipo HM-20.

El dado de cimentación tendrá unas dimensiones mínimas de 50 x 50 x 80 cm.

#### 5.6.4. CANALIZACIONES Y CONDUCTORES.

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca serán inferiores a 6 mm<sup>2</sup> de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de 6 mm<sup>2</sup> de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en 20 cm respecto a la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm<sup>2</sup> de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

#### 5.6.5. CENTROS DE MANDO.

Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa suministradora. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

#### 5.6.6. NIVELES DE ILUMINACIÓN.

Los niveles de iluminación proyectados deberán ajustarse a los siguientes valores:

- Zonas peatonales: Iluminancia de 10 lux y uniformidad de 0,15

- Vías de tráfico normal: Iluminancia de 20 lux y uniformidad de 0,25
- Vías de tráfico rápido: Iluminancia de 30 lux y uniformidad de 0,4

## **5.7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

La red de energía eléctrica cumplirá las determinaciones del Reglamento electrotécnico para baja tensión y las normas de la compañía suministradora. Estará formada por las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de las parcelas, incluidas las destinadas a zonas verdes y equipamientos.

El trazado de la red se efectuará por la red viaria y los espacios libres públicos e irá enterrada.

Los proyectos de energía eléctrica deberán justificar expresamente que la instalación propuesta tiene suficiente capacidad para las demandas requeridas y que es compatible con la red municipal existente.

Las características de la nueva red de energía eléctrica son las que se indican en los siguientes apartados.

### **5.7.1. CANALIZACIONES.**

Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

- a) Se ubicarán en los viales o espacios libres públicos.
- b) Los cruces de calzada deberán ser perpendiculares a los ejes de las vías. Los cables irán alojados dentro de tubos de diámetro mínimo de 110 mm, que a su vez irán protegidos con hormigón en masa.
- c) Los cables irán formando una agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de 20 cm de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de 15 cm de espesor. Encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y si no de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 cm y por medio de compactador después.

### **5.7.2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

Para alojar los centros de transformación se emplearán construcciones prefabricadas homologadas por la compañía suministradora.

Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso. Sus dimensiones variarán en función del número de máquinas y de la potencia instalada.

Se realizarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del Centro.

## **5.8. RED DE TELECOMUNICACIONES.**

El diseño de la red deberá estar dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, donde se establece que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. Por tanto, no es posible seguir únicamente los criterios de diseño de una única compañía suministradora, que, por otra parte, son criterios de ejecución de redes adoptados por una empresa privada, y no regulación aplicable con carácter general a todas las redes de telecomunicaciones.

Los proyectos de urbanización deberán incluir un diseño de las redes de comunicaciones electrónicas, no sólo de telefonía, para poder instalar una infraestructura común de telecomunicaciones en las edificaciones de nueva construcción sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal, como se señala en el Real Decreto-Ley 1/98, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Acerca del alcance del concepto de red de comunicación electrónica, se puede consultar la definición que se incluye en el Anexo II de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

Se tendrá en cuenta el conjunto de indicaciones incluidas en el Informe de fecha 2 de septiembre de 2009 emitido por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, dentro del trámite de concertación interadministrativa de este Plan.

Dispondrán de acometida de telecomunicaciones todas las parcelas, incluidas las destinadas a zonas verdes y equipamientos.

El trazado de la red se efectuará por la red viaria y los espacios libres públicos e irá enterrada.

Los proyectos de telecomunicaciones deberán justificar expresamente que la instalación propuesta tiene suficiente capacidad para las demandas requeridas y que es compatible con la red municipal existente.

Las características de la nueva red de telecomunicaciones son las que se indican en los siguientes apartados.



### 5.8.1. CANALIZACIONES.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductores de otros servicios, deberá tener como mínimo las siguientes dimensiones:

- a) Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica: 25 cm con línea de media tensión y 20 cm con línea de baja tensión.
- b) Con tuberías de otro servicio, tales como agua, gas, etc.: 30 cm de tierra como mínimo.
- c) Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- d) Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de 15 metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.
- e) Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos. se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Media Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 metros entre arquetas.
- f) Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro mínimo de 63 mm.
- g) Los conductos irán recubiertos con hormigón HM-20, formando un prisma continuo.

### **5.9. ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA.**

El diseño del espacio público se abordará de manera integral, de manera cualquier persona pueda disfrutar de él con independencia de sus limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales.

Se cumplirá lo dispuesto por la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

## **5.10. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

En los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de este Plan, deberán tenerse en cuenta las determinaciones que se indican a continuación:

- Las zonas verdes deberán estar dotadas de redes de abastecimiento de agua, riego automático, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, así como de ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Con respecto a las zonas verdes y los sistemas generales de espacios libres: deberá presentarse un plano a escala suficiente (al menos 1/500) con la ordenación detallada, donde se indique las zonas pavimentadas y las ajardinadas, los distintos tipos de pavimento, las especies vegetales (árboles, arbustos, plantas vivaces, aromáticas, etc.), áreas de juegos de niños con sus elementos de juegos, etc.

- Las zonas verdes deberán disponer de zonas ajardinadas, áreas de juegos y espacios libres peatonales, comunicados con itinerarios peatonales accesibles. En las zonas ajardinadas, que dispondrán de riego automático, sobre la tierra vegetal se dispondrá una capa de arena compacta, gravilla, cortezas, etc., con un espesor suficiente que impida el crecimiento espontáneo de especies vegetales no deseadas. El espesor de esta capa puede reducirse con la interposición de una lámina geotextil entre la tierra vegetal y la capa superficial de acabado.

- Todos estos elementos deberán definirse claramente en la Memoria, el Pliego de Condiciones, las Mediciones y el Presupuesto.

## **5.11. ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.**

En los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de este Plan se cumplirá la normativa europea (UNE-EN 1176 y 1177), que establece una serie de exigencias en materia de seguridad para evitar accidentes en los parques de juego infantil. Estas normas recogen los requisitos que deben cumplir los equipos (columpios, toboganes, balancines, etc.) y los materiales utilizados, las dimensiones de los huecos y espacios libres que eviten riesgos de atrapamiento, las distancias y alturas de seguridad, la protección contra caídas y enganchedes de ropa y pelo, etc. Además, hacen referencia a los grosores de recubrimiento de las áreas de juego, a los requisitos de la instalación (por ejemplo, en su cimentación), las distancias libres de obstáculos y al mantenimiento posterior del área de juego. Además se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- Situación: su perímetro estará vallado con medios naturales (setos, arbustos) o artificiales (muros, vallas) para que los niños no accedan a la calzada con facilidad.

2.- Materiales: columpios, balancines, toboganes y otras estructuras serán fabricados con materiales no tóxicos ni conductores de electricidad, que no desprendan astillas ni

restos que puedan causar daños. Serán seguros y resistentes, con sujeciones firmes y estables. Se sustituirán elementos metálicos por maderas tratadas y plásticos. Se evitarán salientes y aristas en su estructura, especialmente en los puntos de unión y soldaduras.

3.- Abierto a todos: los parques serán creados para el disfrute de todo tipo de visitantes, por lo que su diseño habrá de adaptarse a usuarios con dificultades de movilidad. Evítense escalones, bordillos, pavimentos inapropiados para sillas de ruedas o estructuras sin propuestas de juego adecuadas a estos niños con necesidades especiales. Además, las inquietudes y necesidades varían según la edad del usuario: la altura de cada tipo de juego, por ejemplo, debe tener en cuenta la edad de los niños.

4.- Superficie: se sustituirán las superficies duras, como hormigón o piedra, por pavimentos que amortiguan golpes y caídas (caucho y materiales sintéticos). Si son de arena (un material aceptable), requieren un constante rellenado, mantenimiento y renovación.

5.- Guardar las distancias: cada aparato o estructura de juego contará con una zona de seguridad que evite choques entre usuarios de juegos próximos.

6.- Se advertirá e impedirá la entrada de animales.

7.- Los parques no deben olvidar a las personas mayores, incluyendo entre su mobiliario áreas de descanso, bancos para sentarse, zonas de sombra, fuentes, papeleras, etc.

8.- Señalización: Se indicará correctamente la edad de los niños que pueden utilizar los juegos, dónde se debe acudir o a qué número hay que llamar en caso de detectarse desperfectos en la zona o situaciones de peligro. Asimismo, se indicará la ubicación de los centros sanitarios más cercanos.

9.- Diseño y colorido: los juegos con colores y formas atractivas fomentan la actividad y promueven el entretenimiento y el desarrollo de las capacidades de los niños. Es una zona lúdica, debe ser atractiva.

## **5.12. JARDINERÍA.**

En los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de este Plan se cumplirá lo siguiente:

- Todos los elementos de jardinería, incluidos los dispuestos en las calles, dispondrán de instalación de riego automático.
- Se plantarán preferentemente especies autóctonas con bajas necesidades hídricas.

- Todos los viales dispondrán alineaciones de árboles de hoja caduca de crecimiento moderado: cercis, prunos, etc.

- Las zonas verdes y los espacios libres dispondrán de árboles de hoja caduca y hoja perenne, arbustos, plantas vivaces, aromáticas, tapizantes, etc.

### **5.13. MOBILIARIO URBANO.**

En los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de este Plan, deberán tenerse en cuenta las determinaciones que se indican a continuación:

- Serán de fácil manejo, seguros y resistentes.

- Serán fabricados con materiales no tóxicos ni conductores de electricidad, que no desprendan astillas ni restos que puedan causar daños. Serán seguros y resistentes, con sujeciones firmes y estables. Se sustituirán elementos metálicos por maderas tratadas y plásticos. Se evitarán salientes y aristas en su estructura, especialmente en los puntos de unión y soldaduras.

### **5.14. COORDINACIÓN DE LAS OBRAS.**

En los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo de este Plan, deberán presentarse los detalles en sección y planta necesarios para justificar la coordinación de las canalizaciones de los distintos suministros, las distancias de seguridad entre ellas (en cruces y en paralelo), los refuerzos y protecciones necesarios (por ejemplo en el cruce de calzadas).

### **5.15. INTERVENCIONES FUERA DE LOS ÁMBITOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Los Proyectos de Urbanización que se redacten deberán contener todas las obras, tanto interiores como exteriores a los ámbitos de las actuaciones integradas, y garantizar su total autonomía de funcionamiento (que no estará ligado al desarrollo de otras actuaciones), su suficiencia y su compatibilidad con las redes de infraestructuras municipales a las que se conecta.

## **6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### **6.1. FINALIDAD.**

En estas Normas Generales de la Edificación se establecen las determinaciones que debe cumplir la edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

### **6.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.**

#### **SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA:**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta. Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela.

Si no se especifica lo contrario, siempre se entenderá como superficie edificada la realizada sobre la rasante.

Computarán como superficie construida sobre rasante todas las partes de los edificios cuyo techo se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación, siempre que en esas partes la altura libre de piso sea al menos 1,50 (uno y medio) metros, incluso en buhardillas o espacios bajo cubierta.

Los cuerpos volados, balcones, o terrazas que queden cubiertos por otros objetos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% en el resto de los casos.

#### **- Superficie total edificada.**

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

## SUPERFICIE OCUPADA:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados, ya sean cerrados o abiertos.

Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, o en la ordenanza particular del Plan, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

### - Construcciones en espacios libres.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas, incluidos en la superficie ocupada.

### - Superficie máxima de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupada, bajo y sobre rasante, y la de la parcela edificable.

## NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA RESIDENCIAL:

Se establece la siguiente determinación estructural:

El número máximo de viviendas que se pueden incluir en una parcela de uso cualificado residencial, corresponde con el número entero (sin decimales) que se obtiene dividiendo la edificabilidad total computable en metros cuadrados de la parcela entre ciento cincuenta (150).

## ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

### - Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante, cuyo techo se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación.

Las buhardillas o espacios bajo cubierta computarán como planta, a la hora de determinar la altura de un edificio, siempre que los paños de cubierta no arranquen directamente desde el forjado de techo de la planta inferior.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del

último forjado. En el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

En los edificios que den a dos calles de distinta cota o cuando exista diferencia entre la fachada opuesta se computará la altura midiendo sobre la cota más baja.

- Altura de pisos o plantas

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Cuando se autoricen, deberán tener ventilación suficiente, natural o forzada, y una altura mínima libre de 2,20 m. No se permitirá en ellos la ubicación de espacios vivideros.

Cuando el techo del semisótano se encuentre a una altura superior a 1 (un) metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno natural en contacto con la edificación, se considerará planta baja, computando toda su superficie construida.

### ENTREPLANTAS:

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas en los uso comercial, de oficinas o recreativo. La entreplanta no podrá ocupar más del 25 % de la superficie del recinto al que esté vinculada.

La altura mínima libre será de 2,20 m por encima y por debajo de la entreplanta.

## **6.3. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS.**

### LOCALES VIVIDEROS O HABITABLES:

Se entienden por estancias habitables o locales vivideros, aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la presencia sedentaria de personas.

En los locales vivideros, la altura libre mínima de piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos treinta (230) centímetros en el resto.

No se permite la disposición de espacios vivideros en los sótanos y en los semisótanos.

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

- Ventilación:

Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a  $1/8$  de la superficie del local.

- Iluminación:

Todo Local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a  $1/6$  de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 m.

- Distancia a los paramentos exteriores:

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 m. de diámetro, como mínimo. Las luces rectas que a ellos se abran tendrán una distancia recta libre mínima de 3 m. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

No se permitirá cubrir patios con elementos fijos.

No se permiten los patios mancomunados.

En edificios de tres plantas el patio interior tendrá una superficie de 12 metros cuadrados con lado no menor a tres metros.

#### LOCALES EXTERIORES:

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros, los huecos deberán dar vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, etc.

- Espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

- Espacios libres privados en los que se puede incluir una circunferencia de 8 m. de diámetro mínimo.

#### CHIMENEAS DE VENTILACION:

Se permitirán las chimeneas de ventilación en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento



de aire, solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otros.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### ESCALERAS:

Sólo en el caso de escaleras particulares que no tengan ningún uso público, se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa.

Las escaleras comunes de los edificios de viviendas, así como cualquier escalera de uso público, dispondrán de ventilación e iluminación naturales en las mismas condiciones de los espacios vivideros.

Se admitirán la ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 1/8 de la de la caja de escaleras, por cada planta a que de servicio la escalera. En este caso, la dimensión del hueco central libre de la escalera será tal que permita inscribir en él un círculo de 1 m de diámetro.

#### AGUA:

Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 1.000 litros diarios. El resto de los edificios deberá tener la dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

#### ENERGIA ELECTRICA:

Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

#### RED DE DESAGUES:

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales.

#### TRITURADORES DE BASURAS:

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE SANITARIA, TELEFONO, ANTENAS:

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, contadores, etc., deberán cumplir con las Normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y el Reglamento que lo desarrolla.

SEÑALIZACION DE FINCAS:

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada, con el número que le corresponda de la vía pública en que esté situada perfectamente visible.

#### **6.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

REHABILITACIÓN:

Dentro del Área Homogénea 1, formada por los suelos urbanos consolidados correspondientes al casco histórico del núcleo urbano principal, se establece como criterio de actuación preferente la rehabilitación, aunque sin renunciar a dotar de condiciones de habitabilidad actuales al inmueble.

Se podrán mantener los elementos existentes que sean discordantes con este capítulo de Condiciones Generales Estéticas y de Protección del Patrimonio, siempre que se integren dentro de la rehabilitación del edificio.

RESPETO DEL MEDIO URBANO:

Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.).

Se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto y la forma. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

## INAPLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES:

En coherencia con los objetivos de rehabilitación definidos en estas Condiciones Generales Estéticas y de Protección del Patrimonio, en las actuaciones tendentes a recuperar y poner en valor el patrimonio edificado, no se considerará situación disconforme con la ordenación la falta de adecuación a las normas del presente Capítulo.

## CIMIENTOS Y MUROS

En los edificios catalogados, se considera elemento de interés para su conservación la cimentación y , en general, el subsuelo, así como los muros que tengan un espesor superior a 30 cm. En estos casos, previamente a cualquier intervención que suponga la demolición o transformación intensa de aquellos, se deberá a proceder a una prospección previa con el fin de estudiar el alcance y valor de las construcciones preexistentes.

## CUBIERTAS

Los edificios se rematarán mediante cubierta inclinada.

Salvo en el Área Homogénea 1, se admitirá la introducción de terrazas sobre la cubierta de planta baja. En el área Homogénea, podrán mantenerse las terrazas existentes.

La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima de 25 grados sexagesimales con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.
- b) Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de 7,5 metros de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.
- c) Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores. El espacio disponible corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, sin admitirse la formación de sotabancos.

La superficie bajo cubierta computará en todo caso, cualquiera que sea el uso a que se destine, para la determinación de la edificabilidad admisible.

La cumbre no superará una altura máxima de 3,5 m sobre el nivel del último forjado.

Los planos inclinados de las cubiertas deberán ser continuos hasta la cumbrera, no permitiéndose su quiebro con el objeto de obtener mayor aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

d) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere el tercio del ancho de la calle y, como máximo 0,5 metros, debiendo quedar como mínimo a 3,50 m de altura de la calle. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, u otros materiales contemporáneos, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

e) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocres y pardos. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños a las tradiciones locales.

Se permitirá la incorporación de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, siempre que no sean aparentes desde una perspectiva exterior, lejana o próxima.

f) Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y minimizando su impacto mediante sistemas colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

Cuando alguno de estos elementos quedare fuera de servicio, deberá ser retirado o reparado por el propietario del inmueble.

## FACHADAS

Se consideran fachadas a efectos de estas Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.

### Materiales:

Las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

a) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, siempre que se empleen los materiales y las técnicas tradicionales, y en ningún caso pulimentadas. Podrán emplearse morteros de cal o bastardos de cemento y cal.

b) Revocos: se admiten los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

c) Mixta: se admite la combinación de las dos anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.

e) Fachadas entramadas: se admiten vistas cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente.

f) Prohibiciones: no se admiten muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

#### Colores:

Se consideran colores adecuados las gamas pardas, ocre, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

#### Planta baja:

Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

Se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida, hasta una altura libre de 3,50 metros.

Los escaparates y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos.

#### Huecos:

Dadas las características del núcleo urbano, la disposición de los huecos al exterior puede regularizarse o no y su tamaño debería tender a minimizarse. No obstante, dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer un cierto contrasentido con los requerimientos de la vivienda actual, se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

Los dinteles guardarán coherencia con los materiales usados en fachada y se ajustarán a las fábricas tradicionales en el Casco.

El empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que puedan incidir negativamente en la estética del edificio.

Con carácter general, estarán prohibidos: a) la carpintería de plástico; b) los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares; c) las persianas con tambor exterior

y cierres metálicos enrollables; d) los cerramientos de huecos enrasados en fachada. Se recomiendan las persianas y portones de madera.

#### Elementos decorativos:

Se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

#### Elementos antepuestos:

Se denominan así aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación. En las fachadas exteriores se podrán construir siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 3 metros como mínimo. Serán de los siguientes tipos:

a) Balcones: En las fachadas exteriores, los balcones y miradores se podrán incorporar tan sólo en los casos de que ya existan en el edificio y se mantengan en su rehabilitación. El ancho del balcón podrá ser de 2 metros y el vuelo no excederá en ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales, de hierro forjado.

b) Miradores: En las fachadas exteriores, los balcones y miradores se podrán incorporar tan sólo en los casos de que ya existan en el edificio y se mantengan en su rehabilitación. Se admiten en todas las plantas pero a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones serán las establecidas para los balcones y los cerramientos sólo podrán ser de carpintería de madera y metálica pintada (no de aluminio) y vidrio, sin persianas ni portones.

c) Aberturas antepechadas: el hueco deberá ser de proporciones claramente verticales y la barandilla se situará en el plano de fachada o con un vuelo de 0,2 metros, como máximo, respecto de dicho plano, así como 0,2 metros por cada lado del hueco de fachada.

d) Cuerpos cerrados: se prohíbe volar cuerpos cerrados que traspasen las alineaciones oficiales, ocupando la calle o cualquier otro espacio libre de dominio público.

#### Elementos sobrepuestos:

Dentro del Área Homogénea 1 se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos visibles desde el exterior ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares. La colocación de carteles, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos deberá garantizar su integración armónica en el marco de la fachada.

En el resto del Suelo Urbano se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 m.

- La alineación exterior de portadas, escaparates y rejas no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm en ningún elemento decorativo o de protección, y deberá garantizar una anchura libre de paso por la acera de al menos 1,50 m.

- Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,25 m. Su saliente será como máximo de 0,60 m, e inferior al ancho de la acera.

#### MEDIANERÍAS:

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecuarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

#### CERRAMIENTOS:

Los cerramientos exteriores de los solares deberán ir en consonancia con las fachadas.

#### PROTECCIÓN DEL ARBOLADO:

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia. En el caso de la existencia de árboles que impidiesen la disposición de un vado para el acceso de vehículos a una propiedad privada, en primer caso se estudiará la posibilidad de modificar la situación del vado. Si esto no fuera posible, los árboles afectados deberán transplantarse, siempre que sea viable, o sustituirse por otros de características similares, a costa de quien solicitase la licencia.

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación, se recomienda debieran ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones. En cualquier caso, los espacios libres de las parcelas particulares podrán solarse con pavimentación dura (con soleras y pavimentos no permeable) en un máximo del 50%, debiendo destinarse el resto a zonas ajardinadas o cubiertas con pavimentos blandos y permeables (gravas, gravillas, arenas compactas, cortezas, etc.)

#### TERRAZAS Y LAVADEROS:

Dentro del Área Homogénea 1 se prohíbe la colocación de terrazas y lavaderos en las fachadas exteriores.

En el resto del suelo urbano, cuando se proyecten terrazas para el lavado de ropa o tendederos, deberán cubrirse con celosías o paramentos opacos, que impidan la visión desde la vía pública.

#### MOVIMIENTO DE TIERRAS:

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

### **6.5. ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

El diseño de los edificios, y la transición entre ellos y el espacio público, se abordará de manera integral, de manera que se facilite su utilización de manera razonable por cualquier persona con independencia de sus limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales.

Se cumplirá lo dispuesto por la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas.



## **7. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Son las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares que, junto con las Generales establecidas en los capítulos precedentes, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización dentro de una zona urbanística de ordenación pormenorizada.

En este sentido, el Plan establece, a partir de la división efectuada en su Plano de Calificación del Núcleo urbano principal, las Ordenanzas Particulares que se indican a continuación:

- ORDENANZA 1.
- ORDENANZA 2.
- ORDENANZA 3.
- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.
- ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
- ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.
- ORDENANZA DE VIALES Y APARCAMIENTOS.

Con respecto a las cuatro urbanizaciones ilegales existentes, nos remitimos a las Ordenanzas de los correspondientes Planes de Ordenación del Núcleo de Población, que han sido incorporados al presente Plan General, como ya lo fueron en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.993.

## **7.1. ORDENANZA 1.**

### **7.1.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como ORDENANZA 1 en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal, que están incluidas en el Área Homogénea 1, formada por los suelos urbanos consolidados correspondientes al casco histórico del núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el Residencial (R).
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

### **7.1.2. CONDICIONES.**

#### **Condiciones de parcelación:**

Se admitirán las parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan. Si se destinan al uso cualificado residencial, se recuerda que deberán cumplirse las condiciones de vivienda mínima.

Para nuevas parcelaciones se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: no se establecen condiciones obligatorias, pero si no se desea adosarse a un lindero, la edificación deberá separarse de él al menos una distancia de 3 m.

- Posición del edificio respecto a las alineaciones:

Se mantendrán las alineaciones oficiales y, en su caso, las alineaciones interiores delimitadas por el Plan.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación: 100%
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.

- Altura máxima: 2 plantas (PB + 1) y siete (7) m.
- Número máximo de viviendas: En el interior de cada parcela se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup> edificables.

#### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:
  - Uso Aparcamiento: no será exigible la dotación regulada por las condiciones generales de este uso.
- Usos complementarios:
  - Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en planta baja.
- Usos alternativos: se admiten en edificios exclusivos donde pueden desarrollarse indistintamente los siguientes usos:
  - Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en plantas baja y primera.
- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

## **7.2. ORDENANZA 2.**

### 7.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como ORDENANZA 2 en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal, que están incluidas en el Área Homogénea 2, formada por los suelos urbanos consolidados correspondientes a la extensión del casco histórico del núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el Residencial (R).
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

### 7.2.2. CONDICIONES.

#### **Condiciones de parcelación:**

Se admitirán las parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan. Si se destinan al uso cualificado residencial, se recuerda que deberán cumplirse las condiciones de vivienda mínima.

Para nuevas parcelaciones se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima: 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: no se establecen condiciones obligatorias, pero si no se desea adosarse a un lindero, la edificación deberá separarse de él al menos una distancia de 3 m.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: se preferirá la edificación alineada a vial, pero si se desea establecer un retranqueo de la edificación respecto a la alineación oficial, la edificación deberá separarse de ella al menos una distancia de 3 m.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación: 70%
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.

- Altura máxima: 2 plantas (PB + 1) y siete (7) m
- Número máximo de viviendas: En el interior de cada parcela se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

#### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:
  - Uso Aparcamiento: se exigirá una dotación regulada por las condiciones generales de este uso.
- Usos complementarios:
  - Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en planta baja.
- Usos alternativos: se admiten en edificios exclusivos donde pueden desarrollarse indistintamente los siguientes usos:
  - Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en plantas baja y primera.
- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

### **7.3. ORDENANZA 3.**

#### **7.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como ORDENANZA 3 en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal, que están incluidas en el Área Homogénea 3, formada por los suelos urbanos no consolidados correspondientes al ensanche del casco histórico del núcleo urbano principal, y en el Sector 1, delimitado junto al núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el Residencial (R).
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

#### **7.2.2. CONDICIONES.**

##### **Condiciones de parcelación:**

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima: 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.

##### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: no se establecen condiciones obligatorias, pero si no se desea adosarse a un lindero, la edificación deberá separarse de él al menos una distancia de 3 m.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: se preferirá la edificación alineada a vial, pero si se desea establecer un retranqueo de la edificación respecto a la alineación oficial, la edificación deberá separarse de ella al menos una distancia de 3 m.

##### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación: 70%
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.
- Altura máxima: 2 plantas (PB + 1) y siete (7) m
- Número máximo de viviendas: En el interior de cada parcela se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

- Uso Aparcamiento: se exigirá una dotación regulada por las condiciones generales de este uso.

- Usos complementarios:

- Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en planta baja.

- Usos alternativos: se admiten en edificios exclusivos donde pueden desarrollarse indistintamente los siguientes usos:

- Usos Comercial, Recreativo y de Oficinas: se admiten en plantas baja y primera.

- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

En las parcelas que tengan asignada edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a protección pública, deberá garantizarse que la edificabilidad se destina efectivamente a dicho objetivo. Por lo tanto, la posibilidad de incluir usos asociados y/o complementarios en estas parcelas estará condicionada a la completa materialización de la citada edificabilidad. En estos casos, lógicamente no procede la aplicación de usos alternativos.

## **7.4. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.**

### **7.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como EQUIPAMIENTOS SOCIALES en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el de Equipamientos Sociales, según la clasificación establecida en el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

### **7.4.2. CONDICIONES.**

#### **Condiciones de parcelación:**

- Superficie mínima: La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.
- Frente mínimo: La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: no se establecen condiciones obligatorias.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: no se establecen condiciones obligatorias.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.
- Ocupación: no se establecen limitaciones.
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.
- Altura máxima: 2 plantas (PB + 2) y ocho (8) m.



### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: se permiten todos los usos que justificadamente deban estar asociados al cualificado para su correcto funcionamiento. Se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales, si bien para la implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

- Uso Aparcamiento: se exigirá una dotación regulada por las condiciones generales de este uso.

- Usos complementarios: no se permiten.

- Usos alternativos: no se permiten.

- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

## **7.5. ORDENANZA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

### **7.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como ESPACIOS LIBRES en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el de Zonas Verdes y Espacios Libres, según la clasificación establecida en el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

### **7.5.2. CONDICIONES.**

#### **Condiciones de parcelación:**

- Superficie mínima: La establecida en el Plan. No se permiten segregaciones.
- Frente mínimo: La establecida en el Plan. No se permiten segregaciones.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: mínimo 3 metros.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: no se establecen condiciones obligatorias.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación: 5 %.
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.
- Altura máxima: 1 planta (PB) y cuatro (4) m.

Se podrán autorizar construcciones que superen los cuatro (4) metros de altura, sin superar los nueve (9), mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: construcciones vinculadas con el mantenimiento y el disfrute de los espacios verdes públicos: invernaderos, kioscos de música, casetas para guardar herramientas, etc. También se permitirán edificaciones ligadas a instalaciones de equipamiento deportivo o cultural.

Las zonas verdes y los espacios libres podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

- Usos complementarios: Kioscos de prensa, helados o bebidas.

- Usos alternativos: no se permiten.

- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

En los espacios libres asociados a la red viaria (plazas, paseos, etc.) se permitirán los accesos rodados a parcelas o edificios colindantes.

## **7.6. ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.**

### **7.6.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el de Infraestructuras y Servicios Urbanos, según la clasificación establecida en el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Los edificios responderán a las tipologías de edificación adosada, pareada y/o aislada.

### **7.6.2. CONDICIONES.**

#### **Condiciones de parcelación:**

- Superficie mínima: La establecida en el Plan. No se permiten segregaciones.
- Frente mínimo: La establecida en el Plan. No se permiten segregaciones.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: no se establecen limitaciones.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: no se establecen limitaciones.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: no se establecen limitaciones.
- Ocupación: no se establecen limitaciones.
- Fondo máximo: no se establecen limitaciones.
- Altura máxima: 1 planta (PB) y con la altura mínima requerida por el tipo de instalación.

**Régimen de los usos:**

- Usos asociados: no se permiten.
- Usos complementarios: no se permiten.
- Usos alternativos: no se permiten.
- Usos prohibidos: todos los no expresamente admitidos.

## **7.7. ORDENANZA DE VIALES Y APARCAMIENTOS.**

### **7.7.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas grafiadas como VIARIO en el Plano de Calificación del Núcleo urbano principal.
2. Su Uso Cualificado es el de Comunicaciones Viarias y Servicio de Acceso Rodado y Aparcamientos, según la clasificación establecida en el apartado 2 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **7.7.2. CONDICIONES.**

#### **Condiciones de parcelación:**

- Superficie mínima: No se considera.
- Frente mínimo: No se considera.

#### **Posición de la edificación en la parcela:**

- Separación a linderos: No se considera.
- Posición del edificio respecto a la alineación oficial: No se considera.

#### **Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

- Edificabilidad: No se considera.
- Ocupación: No se considera.
- Fondo máximo: No se considera.
- Altura máxima: No se considera.

#### **Régimen de los usos:**

- Usos asociados: No se considera.
- Usos complementarios: No se considera.
- Usos alternativos: No se considera.
- Usos prohibidos: No se considera.