

**VILLALBILLA****URBANISMO**

Aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector Residencial de Suelo Apto para Urbanizar número 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla, mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2004, y en ejecución de lo establecido en los artículos 9.3 de la Constitución española; 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 66.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación del articulado de las normas del Plan Parcial mencionado, el cual se transcribe a continuación:

**Capítulo 1****Disposiciones de carácter general**

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

2. El presente Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en su régimen transitorio y, en particular, a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera.3 en relación con la disposición transitoria cuarta.1.a) de dicha Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Art. 1.2. Contenido documental.**

1. El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- 1.1. Memoria, de información y ordenación.—Contiene el diagnóstico urbanístico del sector con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y establece los objetivos y criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.
- 1.2. Ordenanzas.—Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Parcial con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de usos pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos y que se corresponde con los recogidos en los planos de ordenación.
- 1.3. Planos.—Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan Parcial.
- 1.4. Plan de etapas.—Define las prioridades de ejecución del Plan Parcial en razón a los objetivos perseguidos y de la estrategia territorial del mismo.
- 1.5. Estudio económico financiero.—Recoge la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización propuesta.
- 1.6. Estudios sectoriales:
  - Inventario y análisis ambiental.
  - Niveles de ruido según Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, informado favorablemente por el órgano autonómico competente.
  - Capacidad hídrica y saneamiento de aguas residuales en cumplimiento del Decreto 170/1998, de la Comunidad de Madrid.

**Art. 1.3. Ámbito de aplicación.**—El presente Plan Parcial es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector "Los Huecos" (R-8) y de los sistemas generales incluidos y/o adscritos según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalbilla.

**Art. 1.4. Vigencia.**—1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales

modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

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

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

3. El Plan Parcial y los estudios y proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en el previstas a los fines de expropiación o inposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

**Art. 1.6. Revisión y modificación.**—1. Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en concreto en su artículo 68, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la legislación de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan Parcial con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales según lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

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

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

- A) La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- B) Los planos de ordenación a escala 1:2.000, expresan gráficamente el modelo resultante de la ordenación establecida

y las condiciones de la red viaria y de los servicios urbanísticos.

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

Art. 1.8. *Edificaciones que queden fuera de ordenación.*—1. El presente Plan Parcial propone que quedan en situaciones de fuera de ordenación sólo los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares del territorio afectados por la primera etapa incluidos en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico con usos públicos o incompatibles con la ordenación propuesta en el Plan Parcial sobre el terreno ocupado por éstos hasta seis meses antes de la ejecución material de la urbanización y/o edificación que pudiera afectarles.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Obras de mantenimiento y conservación.

## Capítulo 2

### Régimen general del suelo

Art. 2.1. *Ordenación pormenorizada. zonificación.*—1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente el Plan Parcial establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en los correspondientes planos de ordenación a escala 1:2.500, con especificación de la aplicación de cada una de las ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.

2. El Plan califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de residencial, libre o protegida, en sus diversas tipologías, así como las zonas de uso comercial y terciario.

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

Zonas de ordenanza:

- Residencial unifamiliar intensiva: RU-1.
- Residencial unifamiliar extensiva: RU-2.
- Residencial unifamiliar Ciudad Jardín: RU-3.
- Residencial colectiva minibloque Ciudad Jardín: RC.
- Comercial: C.
- Terciario: T.

Sistema general:

- Reserva ferrocarril: RF.
- Reserva viario regional: RVR.
- Zona verde de sistema general: ZVSG.
- Viario de sistema general: VG.
- Vías pecuarias y descansaderos: VP.

Sistemas locales:

- Zona verde local: ZVSL.
- Dotación local: DOT:
  - Escolar: Preescolar, ESO, BUP: E.
  - Deportivo: D.
  - Cívico comercial: C.
  - Sociocultural: S.

5. Los planos de zonificación y de ordenación identifican individualizadamente cada zona y subzona de las distintas ordenanzas de aplicación.

Art. 2.2. *Ordenación pormenorizada. ordenación de volúmenes.*—1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes se

llevará a cabo directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y edificación o, en su caso, mediante los Estudios de Detalle que se realicen en cada manzana conforme o unidad urbana equivalente conforme disponen los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las especificaciones del capítulo 8 de las presentes ordenanzas identificadas en los planos de ordenación, memoria y las presentes ordenanzas como RU, terciario y comercial.

Art. 2.3. *Derechos y deberes de los propietarios.*—1. Constituyen deberes y derechos de los propietarios los establecidos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su régimen transitorio hasta la adaptación del planeamiento general.

Art. 2.4. *Coefficientes de ponderación.*—A efectos de ponderación entre los diferentes usos y tipologías establecidos por el Plan Parcial y a través de los que establece la ordenación pormenorizada el Plan Parcial establece los siguientes coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías:

Uso y tipología	Factor de ponderación
Vivienda de protección ...	0,70
Residencial libre .....	1,00
Terciario .....	0,85
Comercial .....	0,90

## Capítulo 3

### Desarrollo del Plan Parcial

Art. 3.1. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se llevará a cabo según lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid aplicado a las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus ordenanzas y cuyas delimitaciones se definen en los planos de ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución constituyendo la totalidad del sector una única Unidad de Ejecución siendo la modalidad y sistema de actuación el de compensación.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y edificación y, en su caso, mediante los oportunos Estudios de Detalle.

Art. 3.2. *Tipos de planes y proyectos.*—1. El desarrollo de este Plan Parcial se realizará utilizando alguna de las figuras de planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes especiales.
- Estudios de Detalle.

2. La ejecución del presente Plan Parcial se realizará utilizando alguno de los proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de edificación.

Art. 3.3. *Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo.*—Los estudios y proyectos que desarrollen el contenido de este Plan Parcial se atenderán a lo regulado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicado a las concretas determinaciones estas ordenanzas y al ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.

## Capítulo 4

### Ordenanzas de regulación de los usos

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

Art. 4.2. *Tipos de usos.*—Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.



## 1. Uso principal o característico.

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

## 2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

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

## 3. Uso compatible.

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

## 4. Uso alternativo.

Es aquel de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada ordenanza particular puede coexistir con el uso y tipología característico o principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo en uso y tipología íntegramente.

## 5. Uso autorizable.

Es aquel que por su uso o tipología requiere una autorización municipal expresa y de carácter singular ya que su implantación incontrolada puede colisionar con los usos o tipologías de la zona de ordenanza particular.

## 6. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

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

## ESTRUCTURA DE USOS

Núm. de orden	Uso	Clase	Categoría	Descripción
1	Residencial	Vivienda Vivienda Residencia	1. <sup>a</sup> 2. <sup>a</sup> 3. <sup>a</sup>	Vivienda unifamiliar. Vivienda multifamiliar. Residencia colectiva (no hotelero): — Residencia ancianos. — Residencia religiosos.
2	Terciario	Comercio	1. <sup>a</sup> 2. <sup>a</sup> 3. <sup>a</sup> 4. <sup>a</sup> 5. <sup>a</sup>	Locales comerciales y talleres comerciales de reparación de servicio público (hasta 200 m <sup>2</sup> ). Única razón comercial. Locales comerciales (hasta 500 m <sup>2</sup> ). Única razón comercial. Galerías y centros comerciales (hasta 1.500 m <sup>2</sup> ). Única o varias razones comerciales. Galerías y centros comerciales (hasta 2.500 m <sup>2</sup> ). Única o varias razones comerciales. Grandes centros comerciales (más de 2.500 m <sup>2</sup> ). Única razón comercial.
		Hostelero	6. <sup>a</sup> 7. <sup>a</sup> 8. <sup>a</sup>	Instalaciones hasta 15 habitaciones y 600 m <sup>2</sup> (incluidas instalaciones complementarias). Instalaciones hasta 50 habitaciones y 2.500 m <sup>2</sup> (incluidas instalaciones complementarias). Instalaciones de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m <sup>2</sup> (incluidas instalaciones complementarias).
		Centros de reunión y establecimientos de bebidas	9. <sup>a</sup> 10 11	Centros de reunión, cafés y restauración, en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados (salas de fiesta, discotecas, etcétera). Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3	Terciario	Oficinas	1. <sup>a</sup> 2. <sup>a</sup> 3. <sup>a</sup> 4. <sup>a</sup>	Despachos y consultas profesionales. Oficinas privadas sin atención al público. Oficinas privadas con atención al público. Oficinas de administración.
4	Dotacional	Educación	1. <sup>a</sup> 2. <sup>a</sup> 3. <sup>a</sup> 4. <sup>a</sup> 5. <sup>a</sup> 6. <sup>a</sup> 7. <sup>a</sup>	Educación Preescolar (titularidad pública o privada). Educación General Básica (EGB) (titularidad pública o privada). Educación BUP/COU/FP (titularidad pública o privada). Educación Universitaria/centros de investigación (titularidad pública o privada). Otras enseñanzas oficiales (conservatorios de música, educación física, etcétera). Enseñanzas de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza general). Centros culturales, museos y bibliotecas.

Núm. de orden	Uso	Clase	Categoría	Descripción	
5	Industrial	Asistencial	8. <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva): — Club de ancianos, guardería.	
			9. <sup>a</sup>	Centros de servicios sociales (con residencia colectiva): — Residencia de ancianos. — Centros de acogida infantil y adultos.	
		Sanitario	10	Establecimientos sin internamiento (titularidad pública o privada): — Clínicas, ambulatorios y consultas.	
			12	Establecimientos veterinarios.	
		Servicio público	13	Centros e instalaciones de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con o sin atención al público.	
			Religioso	14	Centros de culto y reunión, sin residencia colectiva aneja.
		Deportivo		16	Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
			17	Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.	
			Industrial ordinaria	1. <sup>a</sup>	Actividades y talleres totalmente compatibles con usos residenciales.
				2. <sup>a</sup>	Actividades tolerables por el uso residencial.
3. <sup>a</sup>	Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales.				
Almacenamiento	7. <sup>a</sup>			Compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.	
	8. <sup>a</sup>			Compatible con usos industriales.	
	10			Almacenamiento especial/silos: — Depósitos de agua. — Depósitos de combustible.	
6	Espacios libres y jardines Zonas verdes y juegos de niños	1. <sup>a</sup>	Espacios libres públicos.		
		2. <sup>a</sup>	Áreas ajardinadas.		
		3. <sup>a</sup>	Áreas de juegos infantiles.		
		4. <sup>a</sup>	Parque urbano.		
7	Infraestructuras básicas				
8	Red viaria	1. <sup>a</sup>	Peatonal.		
		2. <sup>a</sup>	Rodada/de coexistencia.		
		3. <sup>a</sup>	Estacionamiento en la vía pública.		
9	Garaje	Aparcamiento	1. <sup>a</sup>	Aparcamiento público en espacios asociados a la red viaria.	
			2. <sup>a</sup>	En espacio libre de parcela.	
			3. <sup>a</sup>	En edificación, alguna planta o terraza.	
			4. <sup>a</sup>	Mancomunados en interior de parcela.	
			5. <sup>a</sup>	Asociado a otros usos (sin explotación comercial).	
			6. <sup>a</sup>	De explotación comercial (no asociado directamente a otros usos).	

#### Art. 4.4. *Uso residencial.*

##### 1. Definición y categorías.

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

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

##### Clase Vivienda:

— Categoría 1.<sup>a</sup>: vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela aunque sea mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etcétera) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

— Categoría 2.<sup>a</sup>: vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

##### Clase residencia:

— Categoría 3.<sup>a</sup>: residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etcétera. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante convenio urbanístico de colaboración con el Ayuntamiento respetando las limitaciones establecidas por estas normas, sin que se considere modificación de las normas dicha implantación al no afectar al número de viviendas del Plan Parcial.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta diez camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las clases y categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

## 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

### A) Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando al menos tenga una pieza, con un frente mínimo de fachada de 3 metros, que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, sobre el espacio exterior que se define en los apartados 5.3.7 y 5.3.8 de las presentes ordenanzas. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

### B) Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

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

### C) Condiciones de ventilación.

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

De toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, al menos una, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>. Se permiten los apartamentos con dormitorio y estar en una sola pieza habitable.

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

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

### D) Condiciones de servicios e instalaciones.

1. De agua.—Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

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

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

3. De red de saneamiento.—Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red, debiendo ser resuelta dentro de cada parcela o conjunto.

4. De calefacción.—La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

### E) Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

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

### F) Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes ordenanzas, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio (con dimensiones de principal) y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45 metros cuadrados. En apartamentos se permite la unión de estar y dormitorio. A efectos del cómputo de viviendas cada 120 metros cuadrados construidos de apartamentos computará como una vivienda.

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

— Sala de estar:

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

— Sala de estar-comedor:

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

— Sala de estar-comedor-cocina:

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

— Cocina:

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

— Cocina-comedor:

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

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

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

— Dormitorio doble:

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

— Dormitorio sencillo:

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

— Cuarto de aseo:

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

— Cuarto de baño:

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

— Vestíbulo:

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

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

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda si son de longitud inferior a 3 metros serán en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrup-



ciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta 1 metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. Si su longitud es superior a los 3 metros, en recto o acodado, las dimensiones anteriores se incrementarán en 0,05 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

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

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

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 50 por 100 de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 metros pero superior a 1,50 metros.

G) Condiciones de posición.

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

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

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

H) Huecos de paso.

Dimensiones mínimas de las hojas de puerta:

Puerta de acceso a vivienda:

— Altura: mayor o igual a 200 cm.

— Ancho: mayor o igual a 82 cm.

Puertas de acceso a cuartos de aseo:

— Altura: mayor o igual a 200 cm.

— Ancho mayor o igual a 72 cm.

Puertas de acceso a cuartos de estar:

— Altura: mayor o igual a 200 cm.

— Ancho mayor o igual a 110 cm.

Puertas de acceso al resto de piezas:

— Altura: mayor o igual a 200 cm.

— Ancho: mayor o igual a 72 cm.

I) Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, más las correspondientes al exceso resultante de computar una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos aplicándose sólo este segundo criterio si no existieran viviendas dentro de la parcela correspondiente que se considera.

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

J) Barreras arquitectónicas.

La ejecución del uso de vivienda deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

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

1. Definición.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa

de mercancías al por menor y al por mayor, terciario, comercial, hostelería y ocio (bares, etcétera) o a procurar servicios privados a la población.

2. Clases y categorías.

Con independencia del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid (Decreto 184/1998, de 22 de octubre, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 3 de noviembre) y de la normativa autonómica aplicable, se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase comercio:

— Categoría 1.ª: locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

— Categoría 2.ª: locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

— Categoría 3.ª: galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

— Categoría 4.ª: galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

— Categoría 5.ª: grandes centros comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta.

Clase hostelero:

— Categoría 6.ª: instalaciones para el alojamiento temporal de hasta quince habitaciones y hasta 600 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

— Categoría 7.ª: instalaciones para el alojamiento temporal de hasta cincuenta habitaciones y hasta 2.500 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

— Categoría 8.ª: instalaciones para el alojamiento temporal de más de cincuenta habitaciones y más de 2.500 m<sup>2</sup> totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

Clase centros de reunión:

— Categoría 9.ª: establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

— Categoría 10: establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

— Categoría 11: establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

A) Condiciones particulares de los espacios públicos.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

— La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie.

— No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.

— Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

- La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros para las clases comercio y centros de reunión. Para la clase hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B) Condición de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C) Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las categorías contempladas se dispondrá, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

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

D) Condiciones de localización urbana.

A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades que son productoras de ruido se establecen los siguientes grados:

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

- Grado 2.º: actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 80 db (A). Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: pubs, bares de copas, cafeterías especiales; clubes, bares americanos y similares, y casinos, salas de bingo, boleras y similares.

E) Condiciones especiales contra incendios.

Los locales de los grados recogidos en el apartado anterior deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI-96, para el comercio, si les fuera de aplicación o de industria, en tanto no se regule específicamente por la Comunidad de Madrid.

Art. 4.6. *Uso terciario oficinas.*

1. Definición y categorías.

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

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

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª: despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2.ª: oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3.ª: oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4.ª: oficinas de la Administración.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

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

B) Otras categorías.

1. Situación.

Se situarán en edificio exclusivo, o en edificio comercial compatible en planta primera.

2. Dimensiones.

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

3. Accesos interiores.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 milímetros.

4. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será conforme con lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable y en la buena práctica que garantice su correcto funcionamiento.

5. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm, como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 270 cm, como mínimo, en los locales de sótano.

6. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

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

7. Aparcamientos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de oficina.

Art. 4.7. *Uso dotacional.*

1. Definición y categorías.

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

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

Clase educación y cultura:

- Categoría 1.ª: centros de Educación Preescolar, de titularidad pública o privada.



- Categoría 2.ª: centros de Educación General Básica (ESO), de titularidad pública o privada.
- Categoría 3.ª: centros de Bachillerato, Orientación Universitaria o Formación Profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4.ª: centros de Enseñanza Universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5.ª: otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física y deporte, etcétera.)
- Categoría 6.ª: enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7.ª: centros culturales, museos y bibliotecas.

#### Clase asistencial:

- Categoría 8.ª: centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etcétera, de titularidad pública o privada.
- Categoría 9.ª: centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etcétera.

#### Clase sanitario:

- Categoría 10: establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etcétera).
- Categoría 12: establecimientos veterinarios.

#### Clase servicios públicos:

- Categoría 13: centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de Correos, etcétera).

Dentro de esta categoría se distingue las siguientes tipologías:

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

#### Clase religioso:

- Categoría 14: centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

#### Clase deportivo:

- Categoría 16: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17: espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

#### 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- A) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en las presentes ordenanzas.
- B) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o la Consejería de Educación.
- C) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
- D) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas ordenanzas, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

- F) Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Ordenanzas para este uso.

#### 3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Los centros escolares de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

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

#### 4. Condiciones particulares de la clase deportivo.

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

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

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

#### 5. Condiciones generales de uso dotacional.

##### — Compatibilidad de usos.

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

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

##### 1. Definición.

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

Se consideran las siguientes clases y categorías:

##### Clase industria ordinaria y talleres:

- Categoría 1.ª: actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2.ª: actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3.ª: actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

##### Clase almacenamiento:

- Categoría 7.ª: almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8.ª: almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 10: almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etcétera).

#### 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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



- B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- C) Ninguno de los usos y actividades existentes en el sector quedan fuera de ordenación salvo que expresamente así lo señale el Plan Parcial.
- D) Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1 anterior son las que se exponen en la tabla siguiente:

TABLA. LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORÍA INDUSTRIAL	FUERA DE	DE	POLÍGONO	EN	EN
	Edificio Cualquier planta	No Exclusivo Planta baja	Edificio Exclusivo	POLÍGONO INDUSTRIAL	SUELO NO INDUST.
1ª	300	500	libre	---	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
	0,05	0,05	0,1		
	5	10	60		
2ª		500	libre	libre	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
		0,085	0,1	0,1	
	10		90	350	
3ª				libre ilimit.	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
				ilimit.	
4ª a 6ª			libre	ilimit.	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
				ilimit.	

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

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

- E) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- F) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes normas urbanísticas.
- G) Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

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

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

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

##### 1. Definición y clasificación.

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

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

Clase de espacios libres y jardines, zonas verdes y juegos de niños:

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

##### 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con

carácter provisional (quioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes ordenanzas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como, asimismo, instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etcétera) y en cielo abierto hasta un máximo del 20 por 100 de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

##### 3. Condiciones particulares por categorías.

3.1. Condiciones particulares de áreas ajardinadas.—Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan Parcial.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para éstas. Se permiten los centros de infraestructuras como centros de transformación, etcétera.

3.2. Condiciones particulares de jardines.—Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes y recipientes de arena; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores.

3.3. Condiciones particulares de parques urbanos.—En el presente Plan Parcial tiene la consideración de parque urbano el sistema general verde y las zonas verdes en zona de escarpes, y mantendrá una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

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

#### Art. 4.10. *Uso de infraestructuras básicas.*

##### 1. Definición.

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

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

##### 2. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

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

##### 3. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por ordenamiento aplicable. A estos efectos, las determinaciones del Plan Parcial sobre instalaciones de infraestructura y su conexión con redes exteriores, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Las condiciones de ejecución quedan regulados en el capítulo 6 de las presentes ordenanzas.

##### 4. Condiciones específicas de las estructuras para el suministro de energía eléctrica.

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

Toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transfor-



mación deberá implantarse en los lugares que se señalan por el Plan Parcial, o sean necesarios para la prestación del servicio.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las condiciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Las instalaciones de abastecimiento de energía se realizarán conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

5. Condiciones específicas para las infraestructuras de saneamiento.

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

#### Art. 4.11. *Uso red viaria.*

##### 1. Definición.

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

##### 2. Clasificación.

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

##### Clase red viaria.

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

##### 3. Condiciones de clase red viaria

- Categoría 1.<sup>a</sup>: sendas públicas para los peatones.  
La anchura mínima para la circulación de peatones será de 200 centímetros.  
Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 0,5 por 100 para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8 por 100.  
Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.  
La zona pavimentada se acompañará de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
- Categoría 2.<sup>a</sup>: viario.  
Quedan definidas en los planos de red viaria, alineaciones y rasantes.  
Las distintas secciones tipo están recogidas en los planos de Viario, con expresión de los diferentes anchos de calzadas, aparcamientos y aceras. En estas últimas se determina según su ancho cuales deben de incluir plantación de árboles.
- Categoría 3.<sup>a</sup>: estacionamientos.  
Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan a continuación:
  - Aparcamiento en línea, 2 metros.
  - Aparcamiento en batería, 5 metros.
  - Aparcamiento en espina, 4 metros.

#### Art. 4.12. *Uso de garaje aparcamiento.*

##### 1. Definición y categorías.

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

Dentro del uso garaje-aparcamiento se establecen las siguientes clases y categorías:

##### Clase aparcamientos públicos.

- Categoría 1.<sup>a</sup>: aparcamientos públicos. Los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, en espacios aislados de las vías, diferenciándose de la categoría 3.<sup>a</sup> del uso red viaria.

##### Clase aparcamientos en los edificios.

- Categoría 2.<sup>a</sup>: en espacio libre de parcela o edificación secundaria de vivienda unifamiliar.
- Categoría 3.<sup>a</sup>: en alguna planta del edificio, o en terraza.
- Categoría 4.<sup>a</sup>: mancomunados en interior de parcela.
- Categoría 5.<sup>a</sup>: asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 6.<sup>a</sup>: aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

##### 2. Condiciones particulares.

##### 2.1. Aparcamientos públicos.

- A) Accesos.—Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etcétera.  
Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los 500 m<sup>2</sup>. La comunicación entre plantas, si la hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de 110 centímetros.  
Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.  
Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 por 100 en tramos rectos, ni al 12 por 100 en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a 6 metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de 3 metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de 600 centímetros.
- B) Plaza de aparcamiento.—Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán como mínimo de 2,00 × 4,50 metros. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al 2 por 100 del número total de plazas. Estas plazas deberán señalarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 × 5,00 metros.
- C) Altura libre de piso.—La altura libre de piso no será inferior a 230 centímetros.
- D) Condiciones de seguridad.—Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la normativa general de las Normas Subsidiarias de Villalbilla.
- E) Edificación sobre rasante.—Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.
- F) Edificación bajo los espacios públicos.  
Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.
- G) Aparcamientos en superficie.—Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

##### 2.2. Aparcamientos y garajes en los edificios.

- Categoría 2.<sup>a</sup>: con capacidad hasta dos vehículos.
- Categoría 3.<sup>a</sup>: se ajustarán a las condiciones del uso del edificio en que se encuentre.
- Categoría 4.<sup>a</sup>: mancomunados en agrupaciones de parcelas, en espacio libre de parcela o en sótano o semi-sótano, para uso exclusivo de las viviendas agrupadas.

- Categoría 5.ª: se ajustarán a las condiciones del uso del edificio en que se encuentre,
- Categoría 6.ª: deberán estar en edificio exclusivo, y deberá cumplir las condiciones de seguridad de las edificaciones industriales asimilables.

### 2.3. Plazas de aparcamiento y dotación en función del uso.

1. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.
2. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles según los usos a implantar, deberán observar las relaciones o proporciones siguientes:

Uso	Número de plazas para automóviles
Vivienda, apartamentos o estudios .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.
Residencia comunitaria .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.
Hospedaje .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.
Hostelería, comercial, oficinas .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.
Salas reunión, servicios, mercados .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> .
Educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.
Ocio y recreo .....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> .
Deportivo cubierto ....	Una plaza y media/100 m <sup>2</sup> c.

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

### 3. Condiciones de los garajes en relación con la vía pública.

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

2 Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de cuatro metros, su separación entre ejes no será inferior a seis metros, salvo en edificación pareada.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1.

## Capítulo 5

### Ordenanzas generales de edificación

Art. 5.1. *Objeto y contenido.*—Estas ordenanzas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las ordenanzas de cada uso pormenorizado, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

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

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

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

##### 1. Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas por las ordenanzas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas

que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial y los Estudios de Detalle que, en su caso, lo desarrollen.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Ejecución: ámbito de ejecución de la urbanización y de distribución de cargas y de ámbito indivisible para su ejecución según las determinaciones del Plan Parcial que constituye una unidad en la totalidad de su ámbito.

##### 2. Aprovechamiento.

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

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

- Aprovechamiento real: se define como los metros cuadrados construibles en cada parcela según la ordenanza aplicable.

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

##### 1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del presente Plan Parcial o los planes, estudios y proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

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

##### 2. Parcela.

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

##### 3. Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público, con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las ordenanzas específicas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el presente Plan Parcial y los Estudios de Detalle y es susceptible de ser edificada debiendo ser posible lo establecido en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para su transformación en urbana.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A) La unidad de parcela resultante del desarrollo de este Plan Parcial y Estudio de Detalle, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original, y siendo la que resulte del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, de las oportunas parcelaciones urbanísticas.
- B) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenanza, con la particularidad propia que, en su caso, establezca el Estudio de Detalle, y la parcelación resultante o el régimen de condominio. En las actuaciones en condominio, la parcela no podrá ser inferior a la mínima constando de una parte privativa vinculada a vivienda que no será inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de la zona de ordenanza aplicable y de una parte mancomunada correspondiente al resto de la parcela.
- C) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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



## 4. Frente de parcela.

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

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

## 5. Fondo de parcela.

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

## 6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

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

## 7. Espacios libres privados.

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

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 30 por 100 de su superficie que no computan en la edificabilidad de la parcela. La altura máxima de dicha edificación será de una planta con 3 metros máximo a cornisa. En esta edificación complementaria se permite adosamiento a lindero. La misma no puede ser cerrada en todos sus lados.

## 8. Espacios libres públicos.

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

## 9. Solar.

Tendrán la consideración de solar los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en lo que no se opongan a ello, en lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias.

## 10. Manzana.

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

## 11. Rasantes. Rasantes oficiales.

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

A los efectos del presente Plan Parcial se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de desarrollo, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, salvo en tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante, cuando se encuentre en cota superior, en contacto con la edificación.

Art. 5.4. *Condiciones que afectan a las construcciones.*—Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

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

Estas clases de condiciones se desarrollan en los siguientes artículos.

Art. 5.5. *Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.*—La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, o determinen los Estudios de Detalle, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

## 1. Retranqueo de fachada.

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

## 2. Retranqueos a linderos.

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

En todo caso, en edificación adosada o pareada, deberán respetarse y tratarse como fachadas las medianeras sobre viarios coincidentes con linderos laterales. Las edificaciones complementarias, las piscinas y las edificaciones bajo rasante se retranquearán un mínimo de 1 metro de los linderos de la parcela.

## 3. Área de movimiento de la edificación.

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

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

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

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

## 5. Fachada exterior. Línea de edificación.

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

## 6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación que pueda definirse gráficamente en los planos de los Estudios de Detalle que, en su caso, desarrollen el presente Plan Parcial, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Art. 5.6. *Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.*

## 1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

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

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

El Plan Parcial no establece índice de edificabilidad, sino que asigna la edificabilidad fija que corresponde a cada manzana para la edificación destinada al uso principal de cada tipología de vivienda, no incluyendo, por tanto, la de las edificaciones destinadas a usos e instalaciones complementarias o necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación principal.

## 2. Superficie máxima edificable.

El Plan Parcial asigna, asimismo, la máxima superficie edificable para cada ámbito de Estudio de Detalle. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A) A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos salientes que sólo en el caso de estar cubiertos al menos en tres de sus lados computarán el 50 por 100.
  - B) Computará, asimismo la edificación bajo rasante cuando los semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etcétera).
  - C) La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen más adelante.
- La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

### 3. Superficie ocupable de parcela edificable.

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

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

Para el cálculo de la máxima superficie de ocupación en parcelas con fondo edificable, señalado por el artículo 5.5.3 de estas ordenanzas, el porcentaje fijado se aplicará a la totalidad de la superficie de la parcela.

Para las edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas no será superior al 30 por 100 del porcentaje atribuido a la superficie ocupable por la edificación principal.

#### Art. 5.7. Condiciones de forma y buena construcción.

##### 1. Tipos edificatorios.

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

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

##### A) Edificación aislada.

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

##### B) Edificación pareada.

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

##### C) Edificación adosada.

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

##### D) Edificación agrupada.

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

##### 2. Altura de la edificación.

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

##### A) En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera, establecida en el artículo 5.3.11 de estas ordenanzas, o de la rasante del terreno en contacto con la edificación cuando el mismo se encuentre en cota superior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de la cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere, y principalmente en las fachadas donde se sitúe el acceso al edificio (fachada principal). En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será, asimismo, restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación

sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,60 metros sobre la rasante oficial citada.

##### B) En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más que una planta.

##### C) Edificios contiguos de diferentes alturas

En los encuentros entre edificios de diferentes alturas se retranquearán las plantas superiores de los edificios más altos que superen los bajos para adaptarse a éstos, o bien será la que sin incrementar la edificabilidad ni superar la mayor de las previstas por el plan resulte de la ordenación de volúmenes. De quedar alguna medianera vista tendrá tratamiento de fachada.

##### 3. Altura máxima de la edificación.

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

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

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

##### 4. Altura libre de pisos.

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

A efectos de estas ordenanzas se consideran las siguientes plantas:

##### — Plantas sobre rasante.

###### • Planta diáfana:

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

###### • Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores + 0,15 y + 1,30 metros.

Su altura libre no será inferior a 260 cm.

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

###### • Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

###### • Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

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

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

Si el destino del espacio bajo cubierta es el de almacenaje, trastero, etcétera, no computará como superficie edificable.

A efectos del cómputo total de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente, la ads-



cripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

— Plantas bajo rasante.

• Semisótano:

Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25 centímetros y menos de 1,60 metros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante, planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior al 10° sexagesimales (17,63 por 100) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el informe de los servicios técnicos municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de 1,60 centímetros, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y el arco que tenga por diámetro la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

• Sótano:

Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

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

— Entreplantas:

En los locales situados en las plantas bajas de los edificios se permiten la construcción de entreplantas o altillos.

Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo, siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

La superficie máxima de ocupación con relación a la del local del que forma parte no superará el 50 por 100 no computando en la edificabilidad otorgada por el Plan Parcial a la parcela.

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

En estos casos se admite un desnivel entre la rasante de la acera y el piso de la planta baja de 0,30 metros como máximo bajo la rasante y 0,60 metros sobre la rasante. La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local comercial, y ocupará tan sólo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.

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

5. Cubierta de la edificación.

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

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

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de recrecidos del plano de fachada con dimensión superior a 0,60 metros, aunque no se hubieran agotado los metros de la altura máxima permitida.

Las terrazas podrán estar rebordeadas de un antepecho de altura inferior a 1 metro, más las posibles barandillas de protección, las cuales deberán estar situadas en el plano general de la fachada. Las terrazas, en el caso de tener antepecho ciego, no podrán sobresalir del plano general de la fachada en ningún punto del edificio.

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

6. Construcciones por encima de la cubierta.

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

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada y no tengan aprovechamiento computable, no pudiendo rebasar los 150 centímetros sobre la línea de cornisa.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, caja de ascensor y de escaleras, etcétera) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.
- En casos especiales en los que las escaleras y elementos auxiliares deban estar en la fachada de la edificación no computarán en ocupación y edificabilidad, ni altura.
- Se permiten torreones en esquinas de la edificación que superen la altura en una planta y no ocupen más del 30 por 100 de la planta de la edificación.

7. Pared medianera. Línea medianera (medianería).

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

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

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

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

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

8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

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

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

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

9. Elementos salientes.

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

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

- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada.

da, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de alineación oficial.

- B) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etcétera) siempre que den frente a calles con ancho igual o superior a 8 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3 metros.
- C) Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1 metro en cualquier vivienda unifamiliar, o de 0,50 metros en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, salvo condiciones estéticas precisas, no podrá ser superior a 0,30 metros.

#### 10. Entrantes de la línea de fachada.

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

- A) En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.
- B) Por encima de la planta baja: terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice. Serán paralelos a la línea de fachada, salvo justificación estética razonada.

#### 11. Patios de luces y ventilación.

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

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

##### — Patios cerrados.

Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de  $3 \times 3$  metros en vivienda colectiva siendo libres en vivienda unifamiliar.

##### — Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de 3 metros y su fondo no será superior a 1,5 la anchura.

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

Patios abiertos a otro patio: se permiten si cumplen la condición de que los huecos que sobre él se abran tengan luces rectas a menos de 1,5 metros del patio principal.

##### — Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- A) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- B) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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

##### — Cubrición de patios.

Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación suficiente según la normativa aplicable.

#### 12. Acceso.

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

Los accesos a la vivienda, en viviendas unifamiliares 1 metro de ancho y 2,10 metros de altura.

La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela, o hacia el exterior si se ha situado en plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura "barra" espacio público. En todo caso si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera, debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

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

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

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

#### 13. Escaleras.

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

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

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

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

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

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

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

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

#### 14. Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, enlucidos, etcétera, o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones estéticas particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B) Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabados nobles y adaptados al conjunto edificatorio que se proyecte. Tan sólo se permite el uso de placas de chapa en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que



no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etcétera.

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

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, con una altura mínima de 0,40 metros y máxima de 1 metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros, con la misma forma de medición anterior, con un cerramiento vegetal, de cerrajería, etcétera. Las puertas de acceso podrán estar acompañadas de pilastras del mismo material que la parte opaca de un ancho no mayor de 1 metro, en el que se podrán empotrar los armarios de medición de los suministros de servicios básicos.
- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en las presentes ordenanzas.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etcétera.

15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

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

16. Condiciones interiores de los locales.

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

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

17. Normativa de rango superior.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

Art. 5.8. *Condiciones de dotaciones y servicios.*—Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue, sin que las variaciones de mayor exigencia dotacionales se considere como modificación de estas ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

1. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades

propias de este Plan Parcial, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979.

2. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

3. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etcétera), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

4. Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

5. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

6. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, estarán dotadas de los servicios de tomas de televisión y frecuencia modulada mediante la instalación de antenas colectivas por grupos de viviendas o manzanas.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

7. Servicios postales.

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

8. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

9. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Se deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

10. Evacuación de humos.

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

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor



se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### 11. Evacuación de residuos sólidos.

Todos los edificios destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### 12. Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 3 metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### 13. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

En cualquiera que sea la clase se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

### Capítulo 6

#### Ordenanzas generales para obras de urbanización

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6.2. *Red viaria.*—Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, bien de coexistencia de ambos modos de tránsito, o con separación de tránsitos.

Las obras de urbanización del viario previsto en el presente Plan Parcial se ajustará a las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

#### 1. Alineaciones y rasantes.

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

#### 2. Tipos de vías.

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

1. Sendas públicas para peatones. Las destinadas al uso exclusivo de peatones sin acceso, por lo tanto de vehículos rodados.
2. Calles de coexistencia con separación de tránsitos: el resto de las vías rodadas en las que la circulación de peatones está

separada mediante el resalto de las aceras, en las condiciones que más adelante se especifica.

2.1. Vías o sendas públicas peatonales.—Tendrán un ancho mínimo de 2 metros.

El proyecto de urbanización contendrá un análisis de tránsitos peatonales particularmente en los ejes Norte-Sur de 45 metros de sección para justificar el ancho adoptado en aceras.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 8 por 100), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo bolardo. En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso. Su pendiente transversal no será superior al 2 por 100 y la pendiente longitudinal se situará preferentemente entre el 0,50 y el 8 por 100. Cuando se sobrepase este último valor se deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida, o salvar el escalonamiento con tramos de pendiente no superior al 12 por 100 y longitud máxima de 3 metros, según el artículo 10 de la Ley 8/1993, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etcétera.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 milímetros, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Se podrán plantar árboles, en las condiciones del artículo 4.11, 3.1 de estas ordenanzas.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 4 centímetros, en condiciones de ser salvados según los artículos 7 y 8 de la citada Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante, que cumpla el artículo 6 de la Ley 8/1993 citada.

2.2. Calles de coexistencia con separación de tránsitos.—Se distinguen dos niveles: viario de sistema general y Viario local.

- Viario de sistema general.  
Condiciones de diseño:

- A) El ancho mínimo de calzada será el señalado en los planos de ordenación para cada una de ellas.

- B) La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será como mínimo de 0,80 metros.
- C) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14 metros. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación y pasos peatonales cumpliendo el artículo 8 de la Ley 8/1993.

Condiciones de trazado:

- A) Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km/hora.
- B) La pendiente longitudinal mínima será del 0,5 por 100. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5 por 100, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.
- C) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con los criterios habituales para esta clase de viario.

El viario de sistema general definido por el presente plan no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

— Viario local.

Condiciones de diseño:

El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes planos de ordenación, con un mínimo de 8 metros en viarios secundarios de acceso a viviendas.

Condiciones de trazado:

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada que satisfaga la reducción del ruido estimándose en velocidades en torno a 30 km/hora y, en cualquier caso según se establece en el estudio de niveles sonoros del presente Plan Parcial cuyas medidas incorporan las presentes ordenanzas en el artículo 7.2.5. El perfil se adaptará en lo posible a la rasante del terreno circundante.

- Pendiente longitudinal máxima 8 por 100.
- Pendiente longitudinal mínima 1 por 100, y en caso extremo 0,5 por 100.
- Pendiente transversal 2 por 100.

3. Condiciones constructivas de las vías de tráfico rodado.

A) Aceras:

Las aceras tendrán el ancho mínimo de 200 centímetros y las características señaladas para cada tipo de sección en el presente Plan Parcial, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía y pendientes transversales del 1,5 por 100.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,18 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1 metro, diferenciándose por diferencia de cota.

Se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad de la Ley 8/1993, con tratamientos adecuados de pavimentación.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.



**B) Calzadas:**

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, bandas de estacionamiento, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre las dispuestas en la normativa vigente. La tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Las secciones y firmes serán conforme a la normativa municipal aplicable contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados.

**4. Tránsito peatonal.**

La previsión del tránsito peatonal que se formula en el presente Plan Parcial se canaliza a través de las aceras de los viarios públicos con independencia de los que, conforme al ordenamiento vigente puedan establecerse sobre terrenos privados en los que se acuerde el uso público.

**5. Vados permanentes.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, ni superior a 50 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando resto del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma. En todo caso cumplirán el artículo 8 de la Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid.

**6. Canalizaciones de infraestructuras.**

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

**7. Alumbrado público.**

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 0,80 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1 metro en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad

en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

**8. Alcorques.**

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan una anchura superior a 2,25 metros, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1 metro.

Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de 0,80 metros o diámetro de 1 metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques en torno a 7 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizarán con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado.

Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento, los alcorques podrán reducir su ancho a 0,50 metros, ampliando proporcionalmente su longitud.

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

Los márgenes de la carretera M-300 que constituye uno de los límites del Plan Parcial, están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, afectando una zona de servidumbre de hasta 15 metros en ambos márgenes medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 metro.

**Art. 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.**—Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

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

**1. Alineaciones.**

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

**2. Topografía.**

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, salvo en zonas en las que el viario obligue a su reajuste, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

**3. Condiciones de diseño.**

El diseño se realizará, en el proyecto de urbanización, atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etcétera.

**4. Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, piezas de hormigón especiales, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.



Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

#### 5. Arbolado.

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

#### 6. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

#### 7. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura preferentemente y, salvo justificación en contra, se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Art. 6.5. *Espacios libres de parcela de equipamientos.*—Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Art. 6.6. *Otras condiciones en parcelas de equipamientos.*—En el espacio exterior privado son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7 y las que a continuación se detallan:

##### 1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

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

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

##### 2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de dos metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

#### 3. Vegetación.

Se procurará la plantación de especies arbóreas y arbustivas en los espacios exteriores no utilizables para el fin propio del equipamiento, procurando crear barreras de vegetación que oculten los elementos o espacios de mayor impacto visual (aparcamientos, servicio, etcétera).

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

##### 0. Condición general para el dimensionamiento.

El o los proyectos de urbanización dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal y, por consiguiente ajustables según los análisis y estudios que justifiquen las decisiones del proyecto de urbanización, bien por sí mismo o por indicación de las compañías suministradoras de los servicios correspondientes.

##### 1. Alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se diseñará para la consecución tanto de sus propios objetivos funcionales de iluminación, seguridad vial y señalización como de ambientación nocturna e integración en el entorno que potencie la estética urbana.

Las instalaciones cumplirán el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

La elección de equipos y materiales sujetos a mantenimiento exigirá la aprobación de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

2. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que garanticen un buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

3. La red de alimentación de las luminarias será subterránea con cableado entubado y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La sección mínima de los conductores de alimentación será de 6 mm<sup>2</sup> en redes subterráneas.

4. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de la iluminación que, previos los cálculos justificativos, se señalen en el proyecto de urbanización.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alledaños de la misma.
- En calles locales: función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- En aparcamientos: función de la seguridad vial y ciudadana.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, masas arbóreas, topografía, etcétera).

5. Se dispondrá sistema de reducción nocturna de iluminación mediante doble circuito de noche entera y media noche o mediante equipo nocturno reductor en cada luminaria.

6. El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aldeaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etcétera.

7. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) Las columnas, farolas y en general los soportes metálicos de las luminarias quedarán protegidas de contactos indirectos mediante red equipotencial de puesta a tierra que discurra junto a la de alimentación, con picas en las arquetas de cada soporte.

8. Se utilizarán luminarias que no produzcan impacto luminoso hacia el cielo.

## 2. Distribución de energía.

### Distribución de baja tensión:

1. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que garanticen el acuerdo con la compañía suministradora.

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

### Red de media y alta tensión:

La red de media y alta tensión discurrirá subterránea bajo acera y satisfará la normativa de la compañía suministradora.

### Redes aéreas existentes:

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

### 3. Red de telefonía.

Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de la compañía suministradora.

### 4. Abastecimiento de agua potable.

1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en la norma básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y las normas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II considerando en función de la decisión del Canal la instalación de un nuevo depósito regulador según se indicaba orientativamente en las Normas Subsidiarias.

2. Se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a las dotaciones y coeficientes establecidos por el Canal de Isabel II.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

3. La red de abastecimiento de agua se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según ordenanzas aumentada en 7 metros. La presión estática máxima nunca será superior a 60 metros de columna de agua.

4. La disposición de la red será en general mallada permitiéndose únicamente ramales ramificados donde no sea posible continuar la red de distribución.

Las tuberías discurrirán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos y con recubrimiento mínimo de 1 metro sobre la generatriz superior.

En el proyecto de urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

5. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las normas del Canal de Isabel II.

— Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

— En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

— La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación, y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

— Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal de Isabel II.

6. El suministro de agua potable se realizará siempre desde las instalaciones de depósito y aducción autorizadas previamente por el Canal de Isabel II.

En cualquier caso, el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario, así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

7. No se autorizan depósitos o elementos privados de acumulación de agua superficial salvo las piscinas particulares. Toda piscina, cuyo sistema de alimentación deberá garantizar la no contaminación de la red, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

### 5. Red de riego. Hidrantes contra incendios.

Se preverán hidrantes contra incendios, con un caudal de 1.000 litros por minuto, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

La instalación de riego contará con aspersores y goteos además de bocas de riego que concretará el proyecto de urbanización, debiendo justificar en su caso el cumplimiento del apartado 5 del artículo 6.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

### 6. Red de evacuación y saneamiento.

1. El sistema se ha previsto como separativo, con diámetros mínimos de 30 centímetros. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/segundo, para caudal mínimo y máximo, respectivamente. En el caso de que deba ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro, y de 1 metro cúbico para canalizaciones superiores.

2. La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red de alcantarillado propio, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En



todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

3. En los casos que coincidan en una misma zanja la red de aguas residuales y la de pluviales, ésta irá situada por encima de la anterior.

4. La red estará formada por tubos de hormigón vibrocéntrico o vibroprensado para secciones de hasta 0,80 metros de diámetro, o mayor si la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser tipo enchufe o campana con puntas de goma.

Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Deberá contarse con juntas estancas y flexibles.

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

5. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25 por 100 (1 en 80).

6. Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y asimismo, en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las conexiones de desagües domiciliarios se realizarán siempre a pozos de registro.

7. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1 metro desde la clave hasta la superficie de la calzada, pudiéndose reducir a 1,5 metros si sólo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos, las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1 metro de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

8. Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido de residuales no conectados a la red municipal.

9. Los efluentes comerciales o terciario comerciales se someterán a control, de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

10. En cualquier caso la conexión del alcantarillado a la red de saneamiento del colector general, que es de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid, requerirá la autorización del titular patrimonial de la misma (artículo 8 del Decreto 170/1998) y su depuración se conducirá a la Edar de Velilla de San Antonio.

#### 7. Otros servicios.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a la que se confíe su explotación.

Las competencias del Ayuntamiento sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior del ámbito, se circunscribirán a regular la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Art. 6.8. *Condiciones que debe cumplir el proyecto de urbanización en cumplimiento del informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con los niveles de ruido (Decreto 78/1999).*—1. El proyecto de urbanización precisará y valorará las obras e instalaciones necesarias para satisfacer lo requerido en el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental en relación con los niveles sonoros y que se concretan en el artículo 7.2.5, contaminación acústica y vibratoria de las ordenanzas del presente Plan Parcial.

2. Previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, se presentará a informe de la Consejería de Medio Ambiente a efectos del cumplimiento de las determinaciones refe-

ridas y, en concreto, del estudio acústico complementario, donde se estudien preferentemente los niveles de ruido procedentes de la M-300, M-220, y AVE sobre las zonas residenciales del sector, y en el cual se garantice el cumplimiento de los valores límites establecidos en los artículos 12 y 13 del Decreto 78/1999.

3. Conforme con la legislación vigente, las obras e instalaciones en zonas de dominio público de infraestructuras de transporte requieren autorización de la Administración competente por lo que será necesaria, previo a su ejecución, la presentación, en la Consejería de Medio Ambiente, la documentación que garantice la posibilidad de instalación de las pantallas acústicas en la zona de protección de la carretera M-300, en la plataforma del AVE y en la zona de protección de la M-220.

## Capítulo 7

### Ordenanzas generales de protección

Art. 7.1. *Alcance y contenido.*—1. Regulan de forma general, y para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, las condiciones de protección del medio ambiente.

2. Si bien todas las ordenanzas establecidas por el presente Plan Parcial se dirige a estos fines de protección, en el presente capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A) Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B) Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

#### 3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas ordenanzas.

#### Art. 7.2. *Protección del medio ambiente.*

##### 1. Protección medioambiental.

Estas ordenanzas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (movimientos de tierra).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Protección de radiaciones electromagnéticas.

##### 2. Vertidos sólidos (movimientos de tierras).

1. Se consideran como vertidos sólidos a efectos de este Plan Parcial los residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etcétera, pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se designarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y programas coordinados de actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica, o por la Comunidad de Madrid, en el supuesto de que proceda el uso de un vertedero supramunicipal.



## 3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

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

## 4. Vertidos gaseosos.

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

## 5. Contaminación acústica y vibratoria.

1. El proyecto de urbanización y los proyectos que desarrollen la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial deberán contemplar las medidas correctoras establecidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con el Decreto 78/1999 que se concretan gráficamente en los planos adjuntos y en las medidas de los apartados siguientes.

2. El proyecto de urbanización y los proyectos que desarrollen la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial deberán contemplar las medidas correctoras establecidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con el Decreto 78/1999 que se concretan gráficamente en los planos de ordenación y en las medidas de los apartados siguientes.

## 3. Limitaciones de velocidad en el viario interior:

## A) Limitación general de la velocidad en todo el viario interior del ámbito a 40 km/hora, a conseguir mediante:

- Señalización vertical de límite de velocidad en cada viario.
- Badenes o pasos elevados perpendiculares al eje del viario, situados con una separación máxima dentro de cada eje de 200 metros.

## B) Reducción de la velocidad de los tramos viarios del plano del estudio de ruidos numerados como 20, 21, 24, 50, 51 y 65 (periferia espacio dotacional) y de los 25, 6, 30, 31, 55, 56, 57, y 58 (residencial con más IMD) a 30 km/hora (hipótesis estudiada). Adicionalmente se reducirá la velocidad en el viario 17 (tramo que limita por el sur el polígono residencial afectado por el AVE) para reducir sinergias con el ruido ferroviario, y de los tramos 2 y 14, que también soportan una importante carga de tráfico por ser tramos de acceso a salidas, y atraviesan espacios residenciales.

Para conseguir esta mayor reducción de velocidad, se propone medidas similares a las anteriores:

- Señalización vertical de límite de velocidad en cada viario.
- Badenes o pasos elevados perpendiculares al eje del viario, situados con una separación máxima dentro de cada eje 150 metros (medida de separación 100 metros).

## 4. Medidas de retanqueo de la vivienda.

En los polígonos del plano del estudio de ruidos y en los tramos de viario más cercano los retanqueos de la edificación medidos desde el eje del viario o del centro de las glorietas será:

Polígono plano 2	Viario cercano	Retranqueo m desde el eje	Comentario
B	30	23 m	paralela a 31 m a la tangente de la curva del eje más lejana al polígono B
B	rotonda 54	64 m	
D	rotonda 57	23 m	
G	rotonda 45	52 m	
G	3	38 m a 40 m	mayor retanqueo respecto a límite de parcela en cercanías de rotonda 10

Polígono plano 2	Viario cercano	Retranqueo m desde el eje	Comentario
G	3; tramo V= 40 Km/h	40 a 42 m	por el efecto sinérgico con la M-300 al final del tramo mayor retanqueo cuanto más próximo a la rotonda
G	25	47 m	
G	rotonda 58	36 m	
G	rotonda 57	27 m	
J	16	25 a 30 m	más retanqueo hacia el sur, por la menor altura de pantalla junto a la zona verde
J	rotonda 45	33 m	
J	12	de 0 a 26 m	
J	rotonda 42	26 m	
J	rotonda 43	17 m	
J	rotonda 43	17 m	
J	rotonda 48	19 m	
K	rotonda 48	26 m	
L	rotonda 43	19 m	
L	rotonda 48	18 m	
R	69	85 m	
R	17	36 m	distancia creciente hacia el este por estar menos protegida esta zona por las medidas

## 5. Medidas a adoptar para minimizar el ruido de la M-300.

- A) Limitación de la velocidad en los tramos entre rotonda de la M-300 a 50 km/h mediante semáforos ajustados a esta velocidad (al menos un semáforo con todos los colores en el último tercio de cada tramo y otros dos previos de recuerdo de color ámbar).
- B) Limitación de la velocidad en tramos de 100 metros al Noroeste y Suroeste de la rotonda número 10 a 40 km/h, mediante señalización vertical luminosa (señal circular de limitación de la velocidad que se ilumine cuando se supere tal velocidad).
- C) Colocación de tramos de pantallas fonoabsorbentes a 3 metros del arcén exterior del tramo de M-300 en las siguientes zonas:

1. 329 metros entre las rotondas 1 y 10, de altura 3 metros.
2. 149 metros de pantallas de 3 metros de altura junto a la rotonda 10 y en parte de M-300 colindante con esta hacia el Suroeste.
3. 438 metros de pantallas de 3 metros de altura continuando de la anterior hacia el Suroeste, en el tramo de M-300 hasta rotonda 9.
4. 543 metros de pantallas de 4 metros de altura en la parte de la rotonda 9 y M-300 que se encuentra adosada al desarrollo residencial de la zona que se ha denominado C.
5. 168 metros de pantalla de 3 metros de altura, continuando la anterior hacia el sur, entre la M-300 y la zona verde del Plan Parcial colindante.

Para mejorar su integración estética, estas pantallas pueden tener una primera parte (los 2 primeros metros) opacos y la última, de metacrilato (1 ó 2 metros, según el caso).

## 6. Medidas correctoras del ruido procedente del AVE y la M-220.

- A) Colocación de pantallas en la plataforma del AVE, a tramitar ante el GIF, de 3 metros de altura en la perpendicular al suelo residencial y 200 metros a cada lado. Las pantallas se colocarían a la distancia que exijan las normas de seguridad para la circulación del AVE. En el modelo se han supuesto situadas a 5,5 metros del eje de la vía más cercana al Plan Parcial.
- B) Colocación de pantallas de 4 metros de altura situadas a 3 metros del arcén exterior de la carretera M-220, en un

tramo de 90 metros hacia el Norte desde el acceso al Plan Parcial.

- C) Colocación de pantallas de 3 metros de altura situadas a 3 metros del arcén exterior de la carretera M-220, en un tramo de 30 metros hacia el Sur desde el acceso al Plan Parcial.
- D) Limitación de velocidad a 50 km/h en un tramo de la M-220 de 100 metros a cada lado de la salida del viario interior. Se conseguirá mediante señalización vertical luminosa de limitación de velocidad, que se ilumine al superarse la velocidad.

7. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las normas técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la ordenanza municipal.

#### 6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25 de septiembre de 1979.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24 de octubre de 1979.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13 de noviembre de 1984.
- Espectáculos: circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.
- Espectáculos taurinos: Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1962.

#### 7. Protección de radiaciones electromagnéticas.

Se procederá al enterramiento de las líneas de media tensión que hubiera en el ámbito.

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

##### A) Del paisaje natural.

##### 1. Protección del paisaje natural.

El presente Plan Parcial establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos a través de las siguientes consideraciones a tener en cuenta en la urbanización y edificación:

- a) Protección de la topografía, respetando como Sistema General Verde incrementado con zona verde, las zonas de grandes pendientes al Norte del ámbito, hasta el límite de la carretera M-233; localizando las parcelas de mayor dimensión en los bordes de esas zonas verdes, con obligación de retranqueo definido en planos, para mejorar, con las plantaciones de los jardines, las condiciones de paisaje "de borde"; y limitando las actuaciones que alteren significativamente las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de caminos de acceso al ámbito, especialmente de la vía pecuaria existente dentro del ámbito de Plan Parcial, sustituyendo el actual trazado por el camino de Corpa, actualmente asfaltado y que pasa a pertenecer al Sistema General Viario, por un camino paralelo de 7,50 metros de ancho. En los puntos de cruce con el viario del Plan Parcial prevalecerá la rasante de la vía pecuaria, formando un leve resalte en la calle con cambio de pavimento. En todo caso deberá señalizarse como vía pecuaria y, en su caso como "badén".

##### B) De la imagen y de la escena urbanas.

##### 2. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, deberán ser diseñados en relación con su

impacto en la escena urbana y deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los terrenos y solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si se constituyera una entidad urbanística colaboradora de conservación para mantenerlos.

##### 3. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las ordenanzas generales de la edificación, capítulo 5 de las presentes ordenanzas, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análoga características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etcétera.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

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

##### 4. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etcétera, mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todo ello en cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

##### 5. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etcétera) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

##### 6. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como quioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etcétera, no podrán ocupar una superficie en planta superior a los 9 m<sup>2</sup> en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte y las terrazas para expender refrescos de temporada y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a 2,50 metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

## 7. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios se permite la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etcétera.
2. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
4. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.
5. Se prohíbe expresamente:
  - a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
  - b) La publicidad acústica.

## 8. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

## 9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las presentes ordenanzas generales de urbanización.

## 10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones generales de protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

## Capítulo 8

## Ordenanzas particulares

## Art. 8.1. Ordenanza 1: vivienda unifamiliar intensiva. RU-1.

## 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el suelo calificado como vivienda unifamiliar en las correspondientes manzanas identificadas como RU-1 en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 del presente Plan Parcial.

## 2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar adosada o en hilera.

De dichas manzanas, las RU-1.1 a RU-1.18, ambas inclusive, son en régimen libre y las manzanas RU-19 VP a RU-30 VP ambas inclusive son en algún régimen de protección.

## 3. Condiciones de desarrollo.

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. El Estudio de Detalle deberá fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

3. La manzana RU-1.10 se desarrollará por Estudio de Detalle que deberá cumplir además de lo anterior:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villalbilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.

4. Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en proindiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en la presente ordenanza.

5. Cada Estudio de Detalle se desarrollará con una edificabilidad y número de viviendas proporcional a su superficie respecto de la definida en los planos de ordenación para cada manzana.

## 4. Condiciones de parcelación y edificación.

La ejecución de la presente ordenanza deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Ordenanza: RU-1.

Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 60 por 100.

Frente mínimo de parcela: 6 metros.

Tipología: adosada

La edificabilidad máxima es la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

## 5. Fondo edificable.

No se fija, correspondiendo, en su caso, al oportuno Estudio de Detalle su determinación.

## 6. Alineaciones y retranqueos.

1. Los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen, fijarán las alineaciones para las nuevas edificaciones y sus retranqueos. Podrán establecerse opciones de ordenación en condominio.



## 2. Los retranqueos serán:

Tipo: adosada.

Retranqueo: 4 metros a fachada y 3 metros a testero.

Además, deberán respetarse los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas y que se dibujan en el plano de ordenación O-5, Identificación de manzanas, superficies, número de viviendas, retranqueos, ámbitos de Estudio de Detalle y retranqueos por niveles sonoros.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de 3,50 metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de 7 metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

No se fijan retranqueos laterales, si bien, podrá disponerse de un frente continuo de un máximo de diez viviendas debiéndose separarse las edificaciones 6 metros. Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas en el interior de la manzana será de 6 metros.

3. Dentro de cada grado, o promociones edificatorias en ordenaciones, podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

4. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

5. Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranqueará la edificación 3 metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

## 7. Alturas de la edificación.

La altura máxima será de dos plantas (B + 1) y 7 metros a cornisa. La altura de cumbrera o coronación será la resultante de la inclinación de cubierta.

## 8. Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.

## 9. Condiciones estéticas y ambientales.

A) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación.

B) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3 metros del límite de la parcela.

C) Se permitirá cerramientos de fachada con una altura de 1 metro para fábrica maciza y de 2 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

## 10. Condiciones generales de usos y tipologías.

A) Uso característico residencial: categoría 1.<sup>a</sup> (unifamiliar) RU-1.

B) Usos compatibles:

- Terciario, comercial categoría 1.<sup>a</sup>; salas de reunión, categoría 9.<sup>a</sup>; oficinas categoría 1.<sup>a</sup>.
- Dotacional, educacional categoría 1.<sup>a</sup>; asistencial, categoría 8.<sup>a</sup>, sanitario, categoría 10 y categoría 12 (en vivienda aislada); servicio público, categoría 13, 2 y 3; religioso, categoría 14.
- Industrial, categoría 1.<sup>a</sup>
- Espacios libres.
- Red viaria.
- Garaje, categorías 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

C) Usos prohibidos: los restantes.

## Art. 8.2. Ordenanza 2: vivienda unifamiliar extensiva. RU-2.

## 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el suelo calificado como vivienda unifamiliar en las correspondientes manzanas identificadas como RU-2 en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 del presente Plan Parcial. Corresponden a las manzanas identificadas como RU-2.1 a RU-2.27, ambas inclusive.

## 2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar adosada, en hilera o pareada.

## 3. Condiciones de desarrollo.

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. El Estudio de Detalle deberá fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

3. La manzana RU-2.8 se desarrollará por Estudio de Detalle que deberá cumplir, además de lo anterior:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villabilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.

4. Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en proindiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en la presente ordenanza.

## 4. Condiciones de parcelación y edificación.

La ejecución de la presente zona de ordenanza, además de la normativa general, deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Ordenanza: RU-2.

Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 50 por 100

Frente mínimo de parcela: 6 metros.

Tipología: adosada y/o pareada.

La edificabilidad máxima es la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

## 5. Fondo edificable.

No se fija, correspondiendo, en su caso, al oportuno Estudio de Detalle su determinación.

## 6. Alineaciones y retranqueos.

1. Los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen, fijarán las alineaciones para las nuevas edificaciones y sus retranqueos. Podrán establecerse opciones de ordenación en condominio.

2. Los retranqueos serán:

TIPO	RETRANQUEO
Adosada	4,0 m. a fachada y 3,0 m a testero
Pareada	

Además deberán cumplir los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

En el caso de tipología pareada el retranqueo lateral no adosado será, como mínimo, de 3 metros.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de 3,50 metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de 7 metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

Podrán disponerse grupos de un frente continuo de un máximo de 10 viviendas para la tipología debiéndose separarse las edificaciones 6 metros. Cuando la parcela sea colindante en su lindero lateral con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología en la cual se exijan retranqueos laterales, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 metros. La distancia mínima entre edificaciones no alineadas o pareadas en el interior de la manzana será de 6 metros.

3. Dentro de cada grado, o promociones edificatorias en ordenaciones, podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

4. En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

5. En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

6. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

7. Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranqueará la edificación 3 metros del lindero lateral libre de edificación.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

## 7. Alturas de la edificación.

La altura máxima será de dos plantas (B + 1) y 7 metros a cornisa. La altura de cumbrera o coronación será la resultante de la inclinación de cubierta.

## 8. Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.

## 9. Condiciones estéticas y ambientales.

A) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación

B) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3 metros del límite de la parcela.

C) Se permitirá cerramientos de fachada con una altura de 1 metro para fábrica maciza y de dos metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

## 10. Condiciones generales de usos y tipologías.

A) Uso característico residencial: categoría 1.<sup>a</sup> (unifamiliar) RU-2.

B) Usos compatibles:

— Residencial, categoría 3.<sup>a</sup>

— Terciario, comercial categoría 1.<sup>a</sup>; salas de reunión, categoría 9.<sup>a</sup>; oficinas categoría 1.<sup>a</sup>

— Dotacional, educacional categoría 1.<sup>a</sup>; asistencial, categoría 8.<sup>a</sup>, sanitario, categoría 10 y categoría 12 (en vivienda aislada); servicio público, categoría 13, 2 y 3; religioso, categoría 14.

— Industrial, categoría 1.<sup>a</sup>

— Espacios libres.

— Red viaria.

— Garaje, categorías 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

C) Usos prohibidos: los restantes.

Art. 8.3. Ordenanza 3: vivienda unifamiliar Ciudad Jardín. RU-3.

## 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el suelo calificado como vivienda unifamiliar en las correspondientes manzanas identificadas como RU-3 en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 del presente Plan Parcial. Corresponden a las manzanas identificadas como RU-3.1 a RU-3.27, ambas inclusive.

## 2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar aislada o pareada.

## 3. Condiciones de desarrollo.

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. El Estudio de Detalle deberá fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

3. La manzana RU-3.27 se desarrollará por Estudio de Detalle que deberá cumplir además de lo anterior:

— No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad deberá en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán

constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar varios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una Modificación Puntual del Plan Parcial.

- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villalvilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.

4. Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en proindiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, varios privados, piscinas, espacios libres, áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en las presentes ordenanzas.

#### 4. Condiciones de parcelación y edificación.

Los Estudios de Detalle determinarán las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, cumpliendo con las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Ordenanza: RU-3.  
Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 50 por 100.  
Frente de parcela: 9 metros.  
Tipología: pareada y/o aislada.

La edificabilidad máxima será la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

#### 5. Fondo edificable.

No se fija, correspondiendo, en su caso, al oportuno Estudio de Detalle su determinación.

#### 6. Alineaciones y retranqueos.

1. Los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen, fijarán las alineaciones y rasantes para las nuevas edificaciones y sus retranqueos. Podrán establecerse opciones de ordenación en condominio.

#### 2. Los retranqueos serán:

Tipo	Retranqueo
Pareada . . . . .	4 metros a fachada y 3 metros a testero.
Aislada . . . . .	
Pareada . . . . .	3 metros a lateral no adosado.
Aislada . . . . .	3 metros a laterales.

Además deberán cumplir los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas.

Podrá alinearse a fachada en actuaciones agrupadas y razonando su compatibilidad con la ordenación resultante en el supuesto de no referirse a la totalidad de la longitud de la alineación oficial.

Los garajes podrán adosarse a fachada en una longitud máxima de 3,50 metros.

En las parcelas de esquina se dispondrá de retranqueo a las dos calles.

Las fachadas a vía pública podrán retranquearse hasta un máximo de 7 metros en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle que afecten.

3. Dentro de cada grado, o promociones edificatorias en ordenaciones, podrán optar por los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan,

con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

En los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

4. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Todas las parcelas final de alineación o en esquina se retranqueará la edificación 3 metros del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

#### 7. Alturas de la edificación.

La altura máxima será de dos plantas (B + 1) y 7 metros a cornisa. La altura de cumbre o coronación será la resultante de la inclinación de cubierta.

#### 8. Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.

#### 9. Condiciones estéticas y ambientales.

- A) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación.
- B) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3 metros del límite de la parcela.
- C) Se permitirá cerramientos de fachada con una altura de 1 metro para fábrica maciza y de 2 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

#### 10. Condiciones generales de usos y tipologías.

- A) Uso característico residencial: categoría 1.<sup>a</sup> (unifamiliar) RU-3.
- B) Usos compatibles:

- Residencial, categoría 3.<sup>a</sup>
- Terciario, comercial categoría 1.<sup>a</sup>; salas de reunión, categoría 9.<sup>a</sup>; oficinas categoría 1.<sup>a</sup>
- Dotacional, educacional categoría 1.<sup>a</sup>; asistencial, categoría 8.<sup>a</sup>, sanitario, categoría 10 y categoría 12 (en vivienda aislada); servicio público, categoría 13, 2 y 3; religioso, categoría 14.
- Industrial, categoría 1.<sup>a</sup>
- Espacios libres.
- Red viaria.
- Garaje, categorías 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

- C) Usos prohibidos: Los restantes.

#### Art. 8.4. Ordenanza 4: minibloque Ciudad Jardín.

#### 1. Ámbito de aplicación.

Lo constituyen los ámbitos definidos en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 como RC. Corresponden a las manzanas identificadas como RC-1 a RC-8, ambas inclusive.



## 2. Uso y tipología dominante.

El uso predominante es la vivienda protegida o libre en tipología de bloques retranqueados o no de la alineación en una longitud inferior a 75 metros destinándose el espacio no ocupado por la edificación a espacios libres de edificación que tendrán carácter privado.

Las manzanas RC-1 a RC-5, ambas inclusive, son en régimen libre y las manzanas RC-6 VP a RC-8 VP, ambas inclusive, son en algún régimen de protección.

## 3. Grado o tipologías

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial no establece grados o tipologías de minibloque Ciudad Jardín que establezcan diferencias en las condiciones relativas a retranquos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso y ocupación, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone, dejando la variedad a las ordenaciones de las manzanas en los términos establecidos en el apartado siguiente.

## 4. Condiciones de desarrollo

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. Los Estudios de Detalle deberán fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

3. Los Estudios de Detalle deberán cumplir además de lo anterior:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villalbilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en proindiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en la presente ordenanza.

## 5. Condiciones de parcela edificable.

La ejecución de esta zona de ordenanza deberá considerar como parcela mínima la siguiente:

600 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de parcela: 20 metros.

## 6. Alineaciones y retranqueos.

Los Estudios de Detalle que, en su caso se formulen, fijarán respetando las condiciones establecidas en la presente ordenanza las alineaciones y rasantes para las nuevas edificaciones y sus retranqueos.

Los retranqueos, o separación entre bloques, de la ordenación que se establezca se someterán a los siguientes criterios:

- Frente de parcela, en alineación de calle, o retranqueo máximo de 3 metros, pudiendo alinearse a viario especialmente si se propone uso terciario o comercial en planta baja.

- Los laterales serán, como mínimo, de 3 metros, o la siguiente:
- La separación entre bloques de edificación, o cuerpos de bloques, será:

- Dos tercios de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables; y
- Una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras.
- Si en planta el solape de fachadas de los bloques es menor de 8 metros se podrá reducir hasta los dos tercios de la altura del más alto (con un mínimo de 5 metros).
- Con compromiso notarial o edificación simultánea se podrá adosar a linderos.

Además, habrán de cumplirse los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las ordenanzas del presente Plan Parcial y dibujadas en el correspondiente plano de ordenación.

## 7. Fondo edificable.

No se fija, correspondiendo al Estudio de Detalle su determinación.

## 8. Ocupación.

La ocupación en planta para las nuevas ordenaciones será del 60 por 100 de la superficie de la parcela sobre rasante y del 100 por 100 bajo rasante enteramente subterráneo. El espacio no ocupado por la edificación sobre rasante se ajardinará o destinará a usos deportivos privados.

## 9. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

## 10. Altura máxima:

Se establecen dos tipologías de bloques a los efectos de medición de alturas:

1.º Edificación con planta baja construida y cerrada para uso de vivienda o comercial.

- La altura máxima será de tres plantas (baja + dos plantas) y 10,50 metros de altura.
- La altura de la cumbrera será la resultante de la inclinación de cubierta.

2.º Edificación con planta baja diáfana, sobre pilares, con ocupación exclusiva de acceso, y altura libre no superior a 2,30 metros desde la rasante, para uso de libre o estacionamiento de vehículos:

- La altura máxima será de tres plantas y 12,60 metros de altura.
- No computará a efectos de edificabilidad más que la parte cerrada de los accesos al edificio.

3.º La medición de la altura se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados correspondientes del capítulo 5 de las presentes normas y ordenanzas. Los espacios bajo cubierta se considerarán autorizados.

Se permite la construcción sobre las alturas máximas referidas de una planta ático para uso de vivienda independiente con las siguientes condiciones:

- A) La altura de cornisa de la edificación no sobrepasará los 12,60 metros de altura máxima.
- B) La altura libre será como mínimo de 2,50 metros.
- C) El aprovechamiento de esta planta ático computará a efectos de edificabilidad.
- D) Las terrazas tendrán una separación mínima de 2 metros desde el borde del ático.
- E) No se permite ningún uso en el espacio bajo cubierta del ático retranqueado.
- F) El retranqueo mínimo del ático será de 3 metros.

## 11. Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes ordenanzas.

## 12. Condiciones generales de usos.

### A) Usos característicos:

- Residencial categoría 2.º

## B) Usos compatibles:

- Residencial, categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>
- Terciario, comercial categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>; hostelero, categorías 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>; salas de reunión, categoría 9.<sup>a</sup>; oficinas en todas sus categorías.
- Dotacional, educacional; asistencial, categorías 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>; sanitario, categorías 10 y 11; servicio público, categoría 13, 2 y 3; religioso, categoría 14.
- Industrial, categorías 1.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>
- Espacios libres.
- Transporte, categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>
- Garaje, categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> Con las limitaciones estéticas.

## C) Usos prohibidos: los restantes.

## D) Usos condicionados:

Los usos de salas de reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Art. 8.5. *Ordenanza 5: terciario empresarial.*

## 1. Ámbito de aplicación.

Las zonas definidas en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 como T. Corresponden a las manzanas T-1 a T-9, ambas inclusive.

## 2. Tipología característica.

Edificación aislada para uso terciario, comercial y oficinas, e industrial.

## 3. Condiciones de desarrollo.

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. Los Estudios de Detalle deberán fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

4. Las manzanas que se desarrollen por Estudio de Detalle deberán cumplir además de lo anterior:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad en caso de que se propongan edificaciones en parcela que no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villalbilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.

Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en proindiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres, áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de edificación será el resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en las presentes ordenanzas.

## 3. Parcelación.

Parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 40 metros.

## 4. Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad máxima la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

Altura máxima tres plantas y 12 metros a coronación del edificio salvo chimeneas e instalaciones que podrán superar la misma.

Ocupación máxima: 60 por 100.

La edificación deberá respetar los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas.

## 5. Retranqueos.

Mínimo de 6 metros a todos los linderos.

Además, deberán cumplir los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las ordenanzas del Plan Parcial y en el correspondiente plano de ordenación.

## 6. Condiciones generales de los usos.

## A) Usos característicos:

- Terciario, comercio en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>
- Terciario, hostelero, categorías 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>
- Terciario, centros de reunión, categorías 9.<sup>a</sup> y 10.
- Terciario, oficinas en todas sus categorías.

## B) Usos compatibles:

- Industria en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (sólo en manzanas de uso exclusivo)
- Dotacional, en todas sus categorías.

## C) Usos prohibidos: todos los restantes.

Art. 8.6. *Ordenanza 6: comercial.*

## 1. Ámbito de aplicación.

Las zonas situadas al Norte del sector, que separan la zona residencial de la reserva ferroviaria que están definidas en los planos de zonificación e identificación de manzanas a escala 1:2.500 como comercial C. Corresponde a las manzanas identificadas como C-1 a C-4, ambas inclusive.

## 2. Tipología característica.

Edificación aislada para uso terciario, comercial y oficinas.

## 3. Condiciones de desarrollo.

1. La edificación de cada manzana según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las presentes ordenanzas se desarrollará directamente a través de los oportunos proyectos de parcelación y/o edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondiente será la asignada por el Plan Parcial a cada manzana.

2. El Estudio de Detalle deberá fijar conforme al artículo 53 de la Ley 9/2001 y lo establecido en las presentes ordenanzas las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación.

3. Los Estudios de Detalle deberán cumplir además de lo anterior:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad deberá quedar reflejado en la documentación del Plan Parcial en caso de que se propongan edificaciones cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
- Deberá constituirse una entidad urbanística de conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.
- Deberá incorporarse la definición de solar de manera que cumpla con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Villalbilla y lo especificado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es según se define en el artículo 5.3.9 de las ordenanzas del Plan Parcial.



Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 70 por 100 de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y, el resto, en pro indiviso mancomunadas con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres, áreas infantiles, etcétera, de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de edificación será el resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte pro indivisa no podrá ser inferior a la mínima establecida en las presentes ordenanzas.

### 3. Parcelación.

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 15 metros.

No se fija frente máximo. No obstante, la edificación no podrá presentar una longitud de fachada continua de 80 metros sin reservar una banda libre de obstáculos de ancho mínimo de cinco metros que una dos vías o caminos públicos y que permita la maniobra y acceso a vehículos sanitarios, asistenciales y antiincendios.

### 4. Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad máxima la fijada por el Plan Parcial para cada manzana. El coeficiente de edificabilidad aplicable a cada parcela será el resultado de dividir la edificabilidad asignada por el Plan a cada manzana y la superficie de ésta.

La altura máxima dos plantas y 8 metros.

Ocupación máxima: 60 por 100.

### 5. Retranqueos.

En grado 1.º no se fijan retranqueos.

En grado 2.º el retranqueo mínimo al frente de parcela será de 10 metros y de 5 metros al fondo y linderos laterales.

Además, deberán cumplir los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas y en los planos de ordenación.

### 6. Condiciones generales de los usos.

#### A) Usos característicos:

- Terciario, comercio en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª
- Terciario, hostelería, categorías 6.ª y 7.ª
- Terciario, centros de reunión, categorías 9.ª y 10.
- Terciario, oficinas en todas sus categorías.

#### B) Usos compatibles:

- Industria en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª (sólo en manzanas de uso exclusivo).
- Dotacional, en todas sus categorías.

#### C) Usos prohibidos: todos los restantes.

Art. 8.7. *Ordenanza 7: dotaciones, equipamientos y servicios.*

#### 1. Ámbito.

Se aplica a las zonas o parcelas que se destinen a usos dotacionales o de servicios, definidos en los planos de ordenación como dotacional.

#### 2. Tipologías edificatorias.

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

#### 3. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen vienen marcadas por las siguientes determinaciones:

##### Dotacional público.

- Edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con ocupación del 60 por 100.
- Parcela mínima: no se fija.
- Altura Máxima: dos plantas, siete metros.

- En general, serán preferentes las condiciones que sean necesarios para el desarrollo de la actividad, con las limitaciones fijadas en el apartado de usos.

- En equipamiento sobre parcelas de más de 6.000 m<sup>2</sup> será preceptivo desarrollar un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes.

- La edificación deberá respetar los retranqueos establecidos en el artículo 7.2.5 de las presentes ordenanzas.

### 5. Condiciones generales de los usos.

#### A) Usos característicos: dotacional en todas sus categorías.

#### B) Usos autorizables:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m<sup>2</sup> por ámbito o uso específico.
- Terciario: oficinas categorías 2.ª y 4.ª ligadas a la actividad.
- Garaje categoría 1.ª ligados a la actividad.

#### C) Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 8.8. *Ordenanza 8: sistema de espacios libres y zonas verdes.*

#### 1. Ámbito.

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público. Incluye, asimismo, los espacios de zonas verdes de sistema general de protección del límite de Torres de la Alameda. Corresponden a los ámbitos identificados como ZVSG y ZVSL en los planos de ordenación e identificación de manzanas a escala 1:2.500.

#### 2. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Sólo se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como quioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con 3 metros de altura y 12 m<sup>2</sup> de ocupación. Podrán, asimismo, admitirse quioscos de música de dimensión adecuada y justificada. El ámbito mínimo para la instalación de alguna de estas edificaciones es de 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 3. Condiciones tratamiento.

El sistema general verde de separación del límite de Torres de la Alameda así como la zona verde local adyacente, se tratarán en el proyecto de urbanización preferentemente como parque forestal, con predominio de la reforestación con especies que no demanden fuertes riegos.

Los terrenos reservados para viario regional y ferroviario serán tratados en el proyecto de urbanización como espacios libres preferentemente forestados hasta la implantación del uso al que están reservados.

### 4. Condiciones generales de los usos.

#### A) Usos característicos: corresponde aplicar los usos y categorías del uso espacios libres y zonas verdes.

Se considera uso compatible el dotacional deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el 1 por 100 de la superficie del área delimitada.

#### B) Usos compatibles.

- Transporte clase red viaria, categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª

#### C) Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 8.9. *Ordenanza 9: infraestructuras básicas.*

#### 1. Ámbito.

Son las áreas con reserva de suelo específico establecidas en los planos de ordenación como sistema de infraestructuras destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los usos y edificaciones propuestas en el Plan Parcial.

#### 2. Condiciones específicas.

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

Art. 8.10. *Ordenanza 10: red viaria.*

#### 1. Ámbito.

Son los espacios públicos destinados por el Plan Parcial en los planos de ordenación a sistema general y local de viario y peatonal.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, bien de coexistencia de ambos modos de tránsito, o con separación de tránsitos.

#### 2. Alineaciones y rasantes.

Se corresponden con las expresadas en el capítulo 5 y son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las



que se fijen a través de los instrumentos que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial.

### 3. Tipos de vías.

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

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

2. Calles de coexistencia con separación de tránsito: el resto de las vías rodadas en las que la circulación de peatones está separada mediante el resalto de las aceras, en las condiciones que más adelante se especifica.

#### 3.1. Vías o sendas públicas peatonales.

Tendrán un ancho mínimo de tres metros.

El proyecto de urbanización contendrá un análisis de tránsito peatonales particularmente en los ejes Norte-Sur de 45 metros de sección para justificar el ancho adoptado en aceras.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 8 por 100), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo bolardo. En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso. Su pendiente transversal no será superior al 2 por 100 y la pendiente longitudinal se situará preferentemente entre el 0,50 y el 8 por 100. Cuando se sobrepase este último valor se deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida, o salvar el escalonamiento con tramos de pendiente no superior al 12 por 100 y longitud máxima de tres metros, según el artículo 10 de la Ley 8/1993, de Promoción y Supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etcétera.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 milímetros, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Se podrán plantar árboles, en las condiciones del artículo 4.11.3.1 de estas ordenanzas.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a cuatro centímetros, en condiciones de ser salvados según los artículos 7 y 8 de la citada Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante, que cumpla el artículo 6 de la Ley 8/1993 citada.

#### 3.2. Calles de coexistencia con separación de tránsito.

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

— Viario de sistema general.

Condiciones de diseño.

- A) El ancho mínimo de calzada será el señalado en los planos de ordenación para cada una de ellas.
- B) La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será, como mínimo, de 0,80 metros.
- C) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14 metros. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación y pasos peatonales cumpliendo el artículo 8 de la Ley 8/1993.

Condiciones de trazado.

- A) Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km/hora.
- B) La pendiente longitudinal mínima será del 0,5 por 100. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5 por 100, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.
- C) Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con los criterios habituales para esta clase de viario.

El viario de sistema general definido por el presente Plan no podrá ser alterado por los Proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

— Viario local.

Condiciones de diseño.

- El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes planos de ordenación, con un mínimo de ocho metros en viarios secundarios de acceso a viviendas.

Condiciones de trazado.

- Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada que satisfaga la reducción del ruido estimándose en velocidades en torno a 30 km/hora y, en cualquier caso según se establece en el estudio de niveles sonoros del presente Plan Parcial cuyas medidas incorporan las presentes ordenanzas en el artículo 7.2.5. El perfil se adaptará en lo posible a la rasante del terreno circundante.
- Pendiente longitudinal máxima 8 por 100.
- Pendiente longitudinal mínima 1 por 100, y en caso extremo 0,5 por 100.
- Pendiente transversal 2 por 100.

#### 4. Condiciones constructivas de las vías de tráfico rodado.

##### A) Aceras:

Las aceras tendrán el ancho mínimo de 150 centímetros y las características señaladas para cada tipo de sección en el presente Plan Parcial, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía y pendientes transversales del 1,5 por 100.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,18 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de un metro, diferenciándose por diferencia de cota.

Se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad de la Ley 8/1993, con tratamientos adecuados de pavimentación.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

#### B) Calzadas:

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, bandas de estacionamiento, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre las dispuestas en la normativa vigente. La tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Las secciones y firmes serán conforme a la normativa municipal aplicable contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados.

#### 5. Tránsito peatonal.

La previsión del tránsito peatonal que se formula en el presente Plan Parcial se canaliza a través de las aceras de los viarios públicos con independencia de los que, conforme al ordenamiento vigente puedan establecerse sobre terrenos privados en los que se acuerde el uso público.

#### 6. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, ni superior a 50 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando resto del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma. En todo caso cumplirán el artículo 8 de la Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid.

#### 7. Canalizaciones de infraestructuras.

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

#### 8. Alumbrado público.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 0,80 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1 metro en caso contrario en que la edificación se retranqueo respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán ali-

mentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### 9. Alcorques.

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan un ancho superior a 2,25 metros, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruados con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de un metro.

Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de 0,80 metros o diámetro de 1 metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques en torno a 7 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado.

Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento, los alcorques podrán reducir su ancho a 0,50 metros, ampliando proporcionalmente su longitud.

(03/28.369/04)

## VILLAVICIOSA DE ODÓN

### CONTRATACIÓN

Resolución del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (Madrid), por la que se anuncia concurso según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de noviembre de 2004:

#### 1. Entidad adjudicadora:

- a) Organismo: Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (Madrid).
- b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Contratación.
- c) Número de expediente: 104/04. Categoría: suministros 10/04.

#### 2. Objeto del contrato:

- a) Descripción del objeto: suministro de 40 ordenadores personales para el personal del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.
- b) Plazo de ejecución/entrega: quince días hábiles.

#### 3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- a) Tramitación: ordinaria.
- b) Procedimiento: abierto.
- c) Forma: concurso público.

#### 4. Presupuesto base de licitación: importe, 52.000 euros, IVA incluido.

#### 5. Garantía provisional: 1.040 euros.

#### 6. Garantía definitiva: 4 por 100 del importe de adjudicación.

#### 7. Obtención de documentación e información:

- a) Entidad: Servicio de Contratación.
- b) Domicilio: calle Puente, número 2.
- c) Localidad y código postal: 28670 Villaviciosa de Odón.
- d) Teléfono: 916 169 614.
- e) Telefax: 916 164 234.
- f) Fecha límite de obtención de documentos e información: quince días naturales, a partir del siguiente a la publicación de este anuncio, de lunes a viernes, en horario de ocho y treinta a trece y treinta.  
Requisitos específicos del contratista:
- g) Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: lo señalado en la cláusula III.2.1, letra d), del pliego de cláusulas administrativas particulares.