

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**

**DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS Y  
FICHAS DE LOS ÁMBITOS**

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
(MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
(MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

## **NORMAS URBANISTICAS.**

## NORMAS URBANISTICAS

### ÍNDICE:

<b>CAPITULO. 1.</b>	<b><u>ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</u></b>	<b>17</b>
1.1-	OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	17
1.2-	VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	17
1.3-	RÉGIMEN JURÍDICO	17
1.4-	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL	17
1.5-	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN	18
1.6-	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS	18
1.7-	COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES	18
1.8-	INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN	19
1.9-	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN	20
<b>CAPITULO. 2.</b>	<b><u>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u></b>	<b>22</b>
2.1.	CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN	22
2.2.	REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO	23
2.3.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO	24
2.3.1.	Suelo urbano	24
2.3.2.	Suelo No urbanizable de protección	24
2.3.3.	Suelo urbanizable	25
2.3.4.	Redes Generales	26
2.4.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO	26
2.5.	ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	26
2.6.	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	27
2.7.	CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL NUEVO PLAN GENERAL	28
2.7.1.	Proceso de Planeamiento u Ordenación	28
2.7.2.	Proceso de Gestión Urbanística	29
2.7.3.	Proceso de ejecución de la urbanización	29

2.7.4. Proceso de edificación.....	30
2.8. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	30
2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.....	30
2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar.....	31
2.8.3. Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras.....	31
2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.....	31
2.9. LOS PROCEDIMIENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	32
2.10. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.....	32
2.10.1. Ejercicio de la facultad de edificar.....	33
2.10.2. Usos y obras provisionales.....	33
2.11. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....	33
2.11.1. Edificios inadecuados y situaciones de “Fuera de Ordenación”.....	33
2.11.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.....	34
2.11.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.....	34
2.11.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.....	34
2.11.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.....	34
2.12. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.....	35
2.13. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	36
2.13.1. Recepción de las obras.....	36
2.13.2. Seguimiento y control de las obras.....	36
2.13.3. Actuaciones en el periodo de garantía.....	37
2.13.4. Condiciones de las obras de edificación.....	37
<b>CAPITULO. 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....</b>	<b>38</b>
3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.....	38
3.2. CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.....	38
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.....	38
3.2.2. Actos sujetos a intervención municipal.....	38
3.2.3. Ordenes de ejecución.....	38
3.2.4. Declaraciones de ruina.....	39
3.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	39

3.3.1. Procedimiento.....	39
3.3.2. Competencia.....	40
3.4. TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.....	40
3.4.1. Obras de demolición.....	40
3.4.2. Obras en los edificios preexistentes.....	40
3.4.3. Obras de nueva edificación.....	41
3.4.4. Obras especiales.....	41
3.5. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.....	41
3.5.1. Obras menores de urbanización.....	41
3.5.2. Obras menores de instalaciones singulares.....	42
3.5.3. Obras menores de usos complementarios.....	42
3.5.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	42
3.5.5. Obras menores en el interior de los edificios.....	43
3.5.6. Obras menores, edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	43
3.5.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.....	43
3.6. PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES.....	43
<b>CAPITULO. 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>44</b>
4.1. ALCANCE.....	44
4.2. ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	44
4.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.....	45
4.3.1. Regulación específica de la red viaria.....	45
4.3.2. Diferenciación del tránsito.....	45
4.3.3. Pavimentaciones y acabados.....	47
4.3.4. Elementos especiales del viario urbano.....	48
4.3.5. Características del viario interurbano.....	49
4.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable.....	49
4.4. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.....	50
4.4.1. Gestión integral del agua.....	50
4.4.2. Regulación general.....	51
4.4.3. Condiciones de suministro.....	51
4.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.....	51

4.4.5. Trazado de la red de distribución de agua.....	51
4.4.6. Armarios y acometidas.....	52
4.4.7. Redes de riego.....	52
4.4.8. Red de hidrantes.....	52
4.4.9. Viabilidad de abastecimiento.....	52
4.5. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN.....	53
4.5.1. Regulación general.....	54
4.5.2. Capacidad de evacuación.....	54
4.5.3. Trazado y características de las redes.....	54
4.5.4. Recogida de aguas residuales.....	55
4.5.5. Recogida de aguas industriales.....	56
4.5.6. Recogida de aguas pluviales.....	56
4.5.7. Depuraciones de agua.....	56
4.5.8. Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico.....	57
4.6. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	57
4.6.1. Regulación general.....	57
4.6.2. Dotaciones.....	58
4.6.3. Centros de transformación y subestaciones.....	59
4.6.4. Trazado de las redes.....	59
4.6.5. Armarios y acometidas.....	59
4.7. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.....	60
4.7.1. Regulación general.....	60
4.7.2. Trazado de redes.....	60
4.7.3. Niveles de iluminación.....	60
4.7.4. Soportes.....	60
4.7.5. Luminarias.....	60
4.7.6. Composición y criterios de diseño.....	60
4.7.7. Centro de mando.....	61
4.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	61

4.8.1. Regulación. ....	61
4.8.2. Características de la red de telefonía. ....	61
4.8.3. Normas para la instalación de antenas de telecomunicaciones. ....	61
4.8.4. Armarios y acometidas. ....	62
4.9. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS. ....	64
4.10. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES. ARBOLADO Y JARDINERÍA. ....	64
4.11. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN. ....	65
4.12. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS. ....	65
4.13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE METRO LIGERO. ....	66
<b>CAPITULO. 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. ....</b>	<b>67</b>
5.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. ....	67
5.2. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES. ....	67
5.2.1. Zonas edificables. ....	67
5.2.2. Parcelas y fincas edificables. ....	67
5.2.3. Alineaciones y linderos. ....	68
5.2.4. Rasantes. ....	69
5.3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN. ....	69
5.3.1. Edificación. ....	69
5.3.2. Concepto de Tipología. ....	70
5.4. DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS. ....	72
5.4.1. Áreas de movimiento. ....	72
5.4.2. Ocupación de parcela. ....	72
5.4.3. Líneas de edificación. ....	73
5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE. ....	74
5.5.1. Alturas de la edificación. ....	74
5.5.2. Superficies de la edificación. ....	76
5.5.3. Edificabilidad (coeficiente). ....	78
5.5.4. Densidad. ....	78
5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos. ....	78



5.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.....	79
5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.....	79
5.6.2. Plantas de la edificación.....	79
5.6.3. Cerramientos de la edificación.....	81
5.6.4. Cuerpos de la edificación.....	82
5.6.5. Patios.....	85
5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.....	87
5.6.7. Elementos provisionales.....	89
5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	89
5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.....	90
5.7.1. Servicios Higiénicos. (Locales, Industrias y lugares de trabajo).....	90
5.7.2. Servicios de accesibilidad.....	90
5.7.3. Instalaciones del edificio.....	91
5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.....	92
5.7.5. Servicios de aparcamiento.....	92
5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN.....	95
5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	95
5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.....	96
5.8.3. Instalaciones deportivas.....	97
5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.....	97
5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	97
<b>CAPITULO. 6. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>98</b>
6.1. CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS.....	98
6.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos.....	98
6.1.2. Grupos de usos.....	98
6.1.3. Situación de uso.....	99
6.2. NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS.....	99
6.2.1. Otros criterios de diferenciación de los usos.....	99
6.3. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....	100

6.4. GRUPO I – USOS RESIDENCIALES.....	100
6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.....	100
6.4.2. Tipo de usos residenciales.....	101
6.4.2.1. Tipo 1 – Residencial Unifamiliar: RU.....	101
6.4.2.2. Tipo 2 – Residencial Multifamiliar: RM.....	102
6.4.2.3. Tipo 3 – Residencias Especiales: RE.....	102
6.4.2.4. Tipo 4 – Camping y Áreas de Acampada: RE-AC.....	103
6.5. GRUPO II – USOS INDUSTRIALES.....	104
6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales.....	104
6.5.2. Tipos de usos industriales.....	105
6.5.2.1. Tipo 1 – Industria Taller: IN-T.....	105
6.5.2.2. Tipo 2 – Industria Almacén: IN-A.....	106
6.5.2.3. Tipo 3 – Industrias de Elaboración: IN-E.....	106
6.5.2.4. Tipo 4 – Industria Agro-pecuaria: IN-P.....	106
6.5.2.5. Tipo 5 – Industria Minera: IN-M.....	106
6.5.2.6. Tipo 6 – Industria Especiales: IN-E.....	106
6.6. GRUPO III – USO DE SERVICIOS.....	107
6.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios.....	107
6.6.2. Tipo de usos de servicios.....	107
6.6.2.1. Tipo 1 – Usos Comerciales: C.....	107
6.6.2.2. Tipo 2 – Usos Terciarios: T.....	108
6.6.2.3. Tipo 3 – Servicios de Equipamiento Dotacional: EQ.....	109
6.6.2.4. Tipo 4 – Servicios de Equipamiento Comercial: EC.....	111
6.6.2.5. Tipo 5 – Servicios de Infraestructura: SI.....	113
6.6.2.6. Tipo 6 – Servicios Urbanos: SU.....	114
6.6.2.7. Tipo 7 – Servicios de dotación de aparcamiento: SA.....	115
6.7. GRUPO IV – USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	116
6.7.1. Condiciones generales de los espacios libres.....	116
6.7.2. Tipo de usos libres.....	116
6.7.2.1. Tipo 1 – Red viaria: RV.....	116
6.7.2.2. Tipo 2 – Zonas verdes: ZV.....	117

6.7.2.3. Tipo 3 – Espacios libres de transición:.....	117
6.8. GRUPO V – USOS NATURALES.....	118
6.8.1. Condiciones generales de los usos naturales. ....	118
6.8.2. Tipos de usos naturales. ....	118
6.8.2.1. Tipo 1 – Áreas de Vegetación: AV. ....	118
6.8.2.2. Tipo 2 – Área de Cultivo: AC.....	118
6.8.2.3. Tipo 3 – Áreas de Agua: AA.....	119
6.8.2.4. Tipo 4 – Vías Rurales: VR.....	119
<b>ANEXO: CONDICIONES PARTICULARES PARA ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A</b>	
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ....</b>	<b>120</b>
<b>CAPITULO. 7.    NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....</b>	<b>124</b>
7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES. ....	124
7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ....	124
7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente. ....	124
7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.....	125
7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.....	125
7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.....	127
7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. ....	127
7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas. ....	127
7.5.2. Protección de los espacios viarios. ....	128
7.5.3. Protección de los espacios verdes.....	130
7.5.4. Normas para la mejora urbana. ....	132
7.6. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.....	133
7.6.1. Regulación y medidas de protección. ....	133
7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.....	135
7.7.1. Vertidos sólidos. ....	135
7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales. ....	135
7.7.3. Vertidos gaseosos.....	137
7.8. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.....	137
7.8.1. Protección contra incendios. ....	137
7.8.2. Protección lumínica (medio nocturno).....	137

7.8.3. Protección frente a la contaminación electromagnética .....	138
7.8.4. Protección para la supresión de barreras físicas.....	138
7.8.5. Eficiencia y ahorro energético.....	138
7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	139
7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	140
7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.....	141
7.12. PROTECCIÓN DEL SUELO .....	145
7.13. PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA.....	145
7.14. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	145
7.15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLOGICO.....	146
7.16. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.....	147
7.17. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO .....	149
7.18. MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	150
7.19. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (FRANJA DE PROTECCIÓN).....	151
7.20. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS .....	152
7.21. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL .....	152
<b><u>CAPITULO. 8. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....</u></b>	<b>154</b>
8.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.....	154
8.2. TIPOS DE ORDENANZA.....	154
8.3. ORDENANZA DE CASCO (CA).....	155
8.4. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).....	155
8.4.1. Ámbito de aplicación.....	155
8.4.2. Carácter de zona.....	155
8.4.3. Grados de ordenanza.....	155
8.4.4. Condiciones de diseño urbano.....	155
8.4.5. Condiciones de aprovechamiento.....	158
8.4.6. Condiciones de uso.....	158
8.4.7. Condiciones estéticas.....	159
8.4.8. Condiciones singulares.....	159

8.5. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).....	160
8.5.1. Ámbito de aplicación.....	160
8.5.2. Carácter de zona.....	160
8.5.3. Grados de ordenanza.....	160
8.5.4. Condiciones de diseño urbano.....	160
8.5.5. Condiciones de aprovechamiento.....	161
8.5.6. Condiciones de uso.....	161
8.5.7. Condiciones estéticas.....	162
8.5.8. Condiciones singulares.....	162
8.6. ORDENANZA INDUSTRIAL LIMPIA (IL).....	162
8.6.1. Ámbitos de aplicación.....	162
8.6.2. Carácter de zona.....	162
8.6.3. Grados de ordenanza.....	162
8.6.4. Condiciones de diseño urbano.....	163
8.6.5. Condiciones de aprovechamiento.....	163
8.6.6. Condiciones de uso.....	164
8.6.7. Edificabilidad de los usos complementarios.....	165
8.6.8. Condiciones estéticas.....	165
8.6.9. Condiciones singulares.....	165
8.7. ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.....	165
8.7.1. Ámbitos de aplicación.....	165
8.7.2. Carácter de zona.....	165
8.7.3. Grados de ordenanza.....	165
8.7.4. Condiciones de diseño urbano.....	165
8.7.5. Condiciones de aprovechamiento.....	167
8.7.6. Condiciones de uso.....	168
8.7.7. Condiciones estéticas.....	168
8.7.8. Condiciones singulares.....	168
8.8. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO.....	169
8.8.1. Ámbito de aplicación.....	169
8.8.2. Carácter de la zona.....	169



8.8.3. Grados de ordenanza.....	169
8.8.4. Condiciones de diseño urbano.....	170
8.8.5. Condiciones de aprovechamiento.....	170
8.8.6. Condiciones de uso.....	171
8.8.7. Condiciones estéticas.....	171
8.8.8. Condiciones singulares.....	171
8.9. ORDENANZAS DEPORTIVAS (DE).....	172
8.9.1. Ámbito de aplicación.....	172
8.9.2. Carácter de la zona.....	172
8.9.3. Grados de ordenanza.....	172
8.9.4. Condiciones de diseño urbano.....	172
8.9.5. Condiciones de aprovechamiento.....	173
8.9.6. Condiciones de uso.....	173
8.9.7. Condiciones estéticas.....	174
8.10. ORDENANZA DE ESPACIOS DE TRANSICIÓN (ET) Y ZONAS VERDES (ZV).....	174
8.10.1. Ámbito de aplicación.....	174
8.10.2. Carácter de zona.....	174
8.10.3. Grados de ordenanza.....	174
8.10.4. Condiciones de diseño urbano.....	174
8.10.5. Condiciones de aprovechamiento.....	175
8.10.6. Condiciones de uso.....	175
8.10.7. Condiciones estéticas.....	176
8.10.8. Condiciones singulares.....	176
8.11. ORDENANZA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES (SE).....	177
8.11.1. Ámbito de aplicación.....	177
8.11.2. Carácter de la zona.....	177
8.11.3. Grados de ordenanza.....	177
8.11.4. Condiciones de diseño urbano.....	177
8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.....	177
8.11.6. Condiciones de uso.....	177
8.11.7. Condiciones estéticas.....	178

8.11.8. Condiciones singulares.....	178
8.12. ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).....	178
8.12.1. Ámbitos de aplicación.....	178
8.12.2. Carácter de la zona.....	178
8.12.3. Grados de ordenanza.....	178
8.12.4. Condiciones de diseño urbano.....	179
8.12.5. Condiciones de aprovechamiento.....	179
8.12.6. Condiciones de uso.....	179
8.12.7. Condiciones estéticas.....	179
8.12.8. Condiciones singulares.....	179
<b>CAPITULO. 9.      <u>NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.</u></b> .....	<b>181</b>
9.1. ÁMBITOS DE APLICACIÓN.....	181
9.1.1. Definición.....	181
9.1.2. Categorías.....	181
9.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	181
9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS).....	181
9.2.2. Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUZNS).....	181
9.3. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.....	182
EPIGRAFE. 1.    SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	182
9.3.1. Área de Reparto.....	182
9.3.2. Sectores.....	182
9.3.3. Edificación.....	182
9.3.4. Parcelaciones.....	182
9.3.5. Cesiones y Obligaciones de Urbanización.....	182
9.3.6. Cumplimiento de la Legislación Sectorial.....	183
EPIGRAFE. 2.    SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	183
9.3.7. ÁREA DE REPARTO.....	183
9.3.8. CONDICIONES PARA DELIMITAR SECTORES.....	183
9.3.9. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.....	184
9.3.10. RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	185
EPIGRAFE. 3.    ORDEN DE PRIORIDAD.....	187

<b>CAPITULO. 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>188</b>
10.1. CONCEPTOS GENERALES.....	188
10.1.1. Aplicación, definición y categorías de protección.....	188
10.2. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	189
10.2.1. Parcelaciones.....	189
10.3. RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	190
10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.....	191
10.5. RÉGIMEN GENERAL (PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN).....	195

### **INDICE ANEXOS.**

<b>Anexo.1. INSTRUCCIONES GRÁFICAS PARA LA INTERPRETACIÓN DE ORDENANZAS. ¡Error! Marcador no d</b>	
<b>Anexo 2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE ÁMBITOS..... ¡Error! Marcador no definido.</b>	



## **CAPITULO. 1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **1.1-OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la legislación urbanística, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en un Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General de Ordenación Urbana (en su fase de Avance), que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades

### **1.2-VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito de aplicación en el espacio del Nuevo Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El periodo de vigencia del Nuevo Plan General será indefinido.

### **1.3-RÉGIMEN JURÍDICO.**

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y todas aquellas legislaciones concordantes, básicas o supletorias que señale la legislación autonómica.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

### **1.4-EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.**

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

La instrumentación formal de las peticiones de Información será objeto de ordenanza municipal específica siendo recomendable la inclusión de dicha ordenanza en la web municipal.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

### **1.5-DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN.**

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- |                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| Volumen 1. Planeamiento          | { | - Documento I. Memoria.                             |
|                                  |   | - Documento II. Normas Urbanísticas                 |
|                                  |   | + 1. Textos   |
|                                  |   | + 2. Fichas de Ámbitos.                             |
|                                  |   | - Documento III. Catálogo.                          |
|                                  |   | - Documento IV. Estudio de Viabilidad.              |
|                                  |   | - Documento V. Planos.                              |
| Volumen 2. Medio Ambiente        | { | - Documento I. Estudio Ambiental Estratégico (EAE). |
|                                  |   | - Documento II. Estudio Acústico.                   |
|                                  |   | - Documento III. Estudio Hidrológico.               |
| Volumen 3. Estudio Arqueológico. |   |   |

### **1.6-ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.**

- A) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones específicas de usos, protecciones, aclaraciones, interpretaciones e indeterminaciones y subsanación de errores normativos del documento de normas generales y ordenanzas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos en que existiesen contradicciones.
- B) Asimismo será de aplicación global el Art. 32 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.) en cuanto a la redacción de ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local, previa comunicación a la Comunidad de Madrid.

### **1.7-COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.**

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al

Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales en el marco de sus respectivas disposiciones legales.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

A fin de concretar aspectos normativos concretos de cualquier índole, podrán redactarse por parte de los SS.TT. municipales, instrucciones técnicas gráficas y/o escritas, que serán de obligado cumplimiento y complementarán el presente cuerpo normativo. Dichas instrucciones no podrán modificar las condiciones de las presente NN.UU.

Reglas de interpretación:

- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones de las que resulte mejor conservación del patrimonio protegido (Catálogo), menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.
- En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.
- Aun cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
- Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un  $\pm 5\%$ , salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

### **1.8-INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc... , se efectuará por el Ayuntamiento a través de sus Servicios de Inspección en los términos que se regulan en la legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

En las infracciones urbanísticas se aplicará el “principio de proporcionalidad” siempre que sea justificado, a fin de que se posibilite la concesión de licencias con independencia de la imposición de las sanciones que correspondan y siempre que no se produzcan perjuicios significativos a terceros,



sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico o sobre los suelos de dominio público.

### **1.9-REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**

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

En cumplimiento del artículo 68 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procederá la revisión del presente Plan General, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del territorio municipal.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 68/4 y 70 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### Modificación del Plan.

Se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones o alteraciones de su contenido no subsumibles en las condiciones anteriores señaladas para requerir la Revisión del mismo.

#### Suspensión de Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y previos los trámites oportunos, este Organismo podrá suspender la vigencia del presente Plan General, o de los planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 70 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### Abreviaturas.

En el documento se emplean las siguientes abreviaturas:

PG o P.G.O.U. ....	Plan General de Ordenación Urbana.
PP o PPOU.....	Plan Parcial de Ordenación.
ED.....	Estudio de Detalle.
PPRI .....	Plan Parcial de Reforma Interior.
PE.....	Plan Especial.
NPG .....	Nuevo Plan General.
L.S.C.M.....	Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
TRLS.....	Texto Refundido de la Ley del Suelo.
SU.....	Suelo Urbano.
SUC .....	Suelo Urbano Consolidado
SUNC.....	Suelo Urbano no Consolidado.
SUZ.....	Suelo Urbanizable.
SUZS .....	Suelo Urbanizable Sectorizado.
SUZNS.....	Suelo Urbanizable no Sectorizado
SNUP o SNUEP .....	Suelo no urbanizable de Especial Protección.
AH.....	Área homogénea de Suelo Urbano.



- AD..... Actuación de Dotación en suelo urbano.
- AU..... Actuación de Urbanización en suelo urbano.
- UR..... Ámbito de suelo Urbano (nomenclatura PG 2001).
- AA..... Actuación aislada (nomenclatura PG 2001).
- NU..... Suelo No Urbanizable (nomenclatura PG 2001).
- SG..... Sistema General (nomenclatura PG 2001).
- UE..... Unidad de Ejecución (nomenclatura PG 2001)
- SUR..... Sector de Suelo Urbanizable (nomenclatura PG 2001).
- RU..... Residencial Unifamiliar.
- RM..... Residencial Multifamiliar.
- VP..... Vivienda Pública.
- TC..... Terciario Comercial.
- EQ..... Equipamiento.
- ZV..... Zona Verde.
- ELT..... Espacio Libre de Transición.
- SU..... Servicios Urbanos.
- TM..... Término Municipal.
- RG..... Red General.
- RL..... Red Local.
- RS..... Red Supramunicipal.

## **CAPITULO. 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **2.1. CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN.**

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- Suelo no urbanizable de protección: es aquel que se encuentra en su estado natural.
- Suelo Clasificado: es aquel que cuenta con un planeamiento general en el municipio y una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en urbano.
- Suelo Ordenado es aquel que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc... , con independencia de que no esté urbanizado.
- Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización.
- Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- Suelo Vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

- **Parcelación del suelo.**

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque no tengan trascendencia física en el terreno, o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

- **Parcelación urbanística del suelo.**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

- **Parcelación ilegal.**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población.

- **Reparcelación del suelo.**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas

## **2.2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO.**

El Régimen Urbanístico del Suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades para desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones se establecen con carácter general en la legislación urbanística vigente y varían fundamentalmente en función de la clasificación del suelo y de su calificación.

En este sentido, el Plan General regula este Régimen del Suelo mediante las determinaciones de los siguientes aspectos:

- 1º Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- 2º Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
- 3º Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- 4º La calificación urbanística del suelo.
- 5º El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
- 6º Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- 7º Los procedimientos de equidistribución.
- 8º Las condiciones para la utilización del suelo.
- 9º Los usos y obras provisionales.
- 10º El régimen de las situaciones preexistentes.
- 11º Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, el Plan General tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto del justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

### **2.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO.**

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, distinguiendo las siguientes Clases de Suelo:

#### **2.3.1. Suelo urbano.**

Sus condiciones generales se especifican en el Art. 14/1 de la L.S.C.M., cuyo resumen es el siguiente:

Conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos (Art. 14/2 L.S.C.M.):

#### **◆ Suelo Urbano Consolidado. (Art. 14/2/a)**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

- Suelo finalista  
Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.
- Suelo sujeto a mejora o transformación  
Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

#### **◆ Suelo Urbano No Consolidado. (Art. 14/2/b)**

- Corresponde a terrenos que carecen de toda o parte de la urbanización, y que se delimitan en el Plan para el desarrollo de su ordenación, previo Estudio de Detalle o Plan Parcial, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización o gestión mediante Proyectos de Gestión

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 8º de estas Normas y en las normas particulares que regulan las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo.

#### **2.3.2. Suelo No urbanizable de protección.**

Comprende los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes (Art. 16 de la L.S.C.M.):

a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con:

- La legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riegos naturales, etc.).
- Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.



- b) Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

- a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido.
- a.2.) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.
- a.3.) Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- a.4.) Valores históricos.
- a.5.) Protección de cauces.
- a.6.) Protección de infraestructuras viarias.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

- b.1.) Espacios de transición.
- b.2.) Entorno Palacio.
- b.3.) Otros montes protegidos por el planeamiento.
- b.4.) Zonas restauradas

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 10º de estas Normas

- c) Afecciones.

Además de los suelos protegidos que se pueden adscribir a la citada clase y categorías de suelo, existen otras protecciones, que bien por situarse en suelo urbano o urbanizable o no urbanizable de protección, o bien por tratarse de elementos aislados a proteger, se recogen como “afecciones”. Son las siguientes:

- Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Hábitats prioritarios y no prioritarios.
- Infraestructuras viarias estatales (M-50) y regionales (M-501, M-513 y M-516).
- Infraestructuras energéticas (líneas aéreas de A.T.).
- Cauce.
- Protección arqueológica.

### 2.3.3. Suelo urbanizable.

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber desarrollado su planeamiento parcial o que tienen antecedentes que los hace merecedores de un tratamiento específico.

Su pormenorización distingue únicamente dos tipos:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.....SUZ  
Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado ..... SUZNS  
Integrado por el suelo restante clasificado como urbanizable.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las Normas particulares del suelo urbanizable del Capítulo 9º de estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

#### 2.3.4. Redes Generales.

Constituyen las Redes Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.

Los terrenos destinados a Redes Generales pertenecen a la clase de suelo a que se adscriben para su obtención, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.7 de estas Normas mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

Las Redes Generales pueden ser:

- A) Redes Generales obtenidas consolidadas:  
Corresponden a aquellos sistemas generales existentes y ejecutados en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.
- B) Redes Generales no obtenidas sin Adscripción:  
Corresponden a aquellos sistemas generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.
- C) Redes Generales no obtenidas Adscritas:  
Corresponde a aquellos sistemas generales que se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso.

#### 2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO.

Los derechos y deberes de la propiedad en cada clase de suelo quedan señalados en los siguientes Artículos de la vigente L.S.C.M.

- Suelo urbano consolidado: Art. 17.
- Suelo urbano No consolidado: Art. 18.
- Suelo urbanizable sectorizado: Art. 21.
- Suelo urbanizable No sectorizado: Art. 22.
- Suelo No urbanizable de protección: Art. 28.

#### 2.5. ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

A los efectos del desarrollo urbanístico se delimitan los siguientes ámbitos:

- **Sector.**  
Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- **Zona.**  
Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística de los Planes Parciales o del suelo urbano, en función del uso principal que tengan, de su intensidad, o de las condiciones y tipos de edificación permitidos.
- **Polígono.**  
Corresponde a superficies de suelo urbano consolidado, desarrollados con planeamientos específicos aprobados por Planes anteriores, que tienen un grado de autonomía urbana que los diferencia de otras áreas consolidadas.
- **Ámbitos de planeamiento y gestión.**  
Es el ámbito delimitado, a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se distinguen en suelo urbano:  
  
Actuación de Dotación: ámbitos de suelo urbano consolidado delimitados al amparo del artículo 14,1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, con objeto de establecer unas nuevas condiciones de uso, edificabilidad o densidad que posibiliten, en la mayor medida posible, su culminación urbanística  
  
Actuación de Urbanización: ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados al amparo del artículo 14, 1, a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, en los que se establecen nuevas condiciones urbanísticas para su desarrollo. Son asimilables a los denominados ámbitos de planeamiento de suelo urbano no consolidado recogidos en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
- **Manzana.**  
Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- **Parcela.**  
Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar los mismos.
- **Solar.**  
Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada.
- **Edificio.**  
Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

## **2.6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.**

La calificación urbanística del suelo que constituye el término municipal se efectúa por el Plan mediante la asignación de usos globales y usos pormenorizados según la clase de suelo, tal y como se describe en el artículo 6.2.1 cuando señala los niveles de usos en razón de su calificación, cuya finalidad es determinar el destino principal del suelo.

La estructura urbanística del municipio se basa fundamentalmente en la estructura de usos globales que el Plan describe gráficamente en el Plano de Estructura Urbana diferenciando los usos

principales y dentro de ellos los residenciales, los industriales y los terciarios, los usos de equipamientos y los de servicios urbanos.

A su vez, el Plan estructura también los usos de la red viaria y de comunicaciones, y de espacios libres y de relación. Por última completa la estructura con el esquema de infraestructuras, constituyendo todo ello el conjunto de determinaciones que permiten una mejor comprensión de la ordenación que proyecta el Plan General respecto a la estructura general del territorio y la calificación del suelo.

La calificación pormenorizada se define únicamente en el suelo urbano mediante las Ordenanzas Particulares con todas sus intensidades, distinguiendo grados de ordenanza. Las particularidades para cada ámbito de actuación se regulan en las Fichas de Ordenación, Gestión y Calificación, que fijan la pauta para que el planeamiento de desarrollo se cña a los criterios de calificación y normativa de usos que contiene el Nuevo Plan General.

## **2.7. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL NUEVO PLAN GENERAL.**

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Nuevo Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

### **2.7.1. Proceso de Planeamiento u Ordenación.**

- **Tipo de planes.**

- Planes Parciales de Ordenación, para la definición de la ordenación detallada por zonas en cada Sector o Ámbito de Actuación.
- Planes Especiales, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de redes generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.
- Estudios de Detalle, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

- **Contenido y aprobación.**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente y lo señalado en el Capítulo 3º de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

- **Iniciativa privada.**

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en la legislación autonómica vigente.

- **Garantías de aprobación.**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados en la legislación urbanística vigente.

### 2.7.2. Proceso de Gestión Urbanística.

- **Concepto y alcance.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y de urbanización, y los derechos de edificación que prevé el planeamiento de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Actuación definidos directamente por el Nuevo Plan General.

- **Sistemas de actuación.**

Los Sistemas de Actuación se establecen en la Ficha de Ordenación y Gestión para cada ámbito urbanístico, con independencia de su clasificación.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también mediante el Sistema de Expropiación.

En este caso podría pactarse la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con obligación de los adjudicatarios de llevar a cabo la obra de urbanización en los términos previstos para el sistema de Compensación. Las cesiones legales de los aprovechamientos deberán llevarse a cabo una vez ultimada la urbanización, salvo que el cálculo de aprovechamiento indemnizatorio se lleve a cabo con inclusión de la cesión legal.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión.**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en la legislación urbanística vigente.

### 2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la legislación urbanística vigente (Art. 16- TRLS).

- **Tipos de proyectos.**

La ejecución material del NPG se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para

ámbitos de escasa entidad, que, por estas circunstancias, no requieren la documentación global de aquellos.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 4º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, así como al Artículo 80/2 de la L.S.C.M.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.6 siguiente, si bien, en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que, por razón de su materia, le son exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

#### 2.7.4. Proceso de edificación.

- **Exigencia previa a la edificación.**

La nueva edificación exigirá en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en la presentación de los correspondientes Proyectos de Parcelación.

- **Tipo de proyectos.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- En el Capítulo 3º de estas Normas Urbanísticas
- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidos en los Capítulos 5º, 6º y 7º de estas Normas Urbanísticas
- A las normas particulares del suelo urbano del Capítulo 8º y las que resultan de las ordenanzas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- A las normas de suelo no urbanizable del Capítulo 10º.
- Y a la regulación de las normas del Catálogo que constituyen el Documento III del Plan General.
- A lo indicado en la ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas.

## **2.8. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

### 2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural (o rural) a suelo urbanizado y para que se completen los suelos semiurbanizados.

Este proceso de ejecución urbanística exige para su iniciación que se haya cumplido el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y contempladas para cada clase de suelo en el apartado 2.7.1 anterior.

En todo caso, cabe la realización de los procesos de ordenación y gestión simultáneos en los términos y condiciones que se regula en la legislación urbanística vigente.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan.

#### 2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar.

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en la legislación urbanística vigente y debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 5º de Normas Generales de la Urbanización.

Esta obligación alcanzará en todos los nuevos desarrollos urbanizables sin desarrollo iniciado, al conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios que, con carácter general, son necesarios realizar en el municipio.

#### 2.8.3. Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red general de infraestructuras mediante la obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufragen.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a la iniciación de edificación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de los sistemas generales de infraestructura que se le imputen en cumplimiento del Plan Urbanístico, resarciéndose económicamente si los hubiese ejecutado con anterioridad y afectasen a otros sectores.

#### 2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en el Capítulo VI (Art. 135, 136 y 137) del Título III de la L.S.C.M.

A su vez, serán de aplicación las siguientes reglas:

- Si el Sistema de Actuación es el de Compensación y se prevé, en su caso, la conservación de la urbanización con cargo a los propietarios privados, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.
- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo

momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.

- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellos propiedades de titularidad privada común.

En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

- La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación, o por el promotor inicialmente, y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición. Todo ello en caso de que la conservación no corresponda al Ayuntamiento.
- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

## **2.9. LOS PROCEDIMIENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.**

La equidistribución, es decir el reparto de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento, se efectúa en dos niveles.

El nivel de Ámbito Específico que corresponde, en suelo urbano, únicamente a las Unidades de Ejecución, y en suelo urbanizable a los Sectores que el Plan singulariza por sus antecedentes de planeamiento, lo que comporta un tratamiento individualizado para cada uno de estos ámbitos concretos sin vinculación con otras Unidades o Sectores como áreas de reparto independientes.

El nivel de Área de Reparto, que corresponde a todos aquellos suelos urbanizables sin desarrollo, que el Plan General define delimitando sectores y que incluye también el conjunto de sistemas generales que se adscriben a este suelo urbanizable sectorizado.

## **2.10. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.**

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.



- De las Normas Generales de Edificación, Usos y Protección de los Capítulos 4º, 5º, 6º y 7º.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 8º, y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de los Capítulos 9º y 10º.
- De las particularidades que se regulen en las Fichas de Ordenación y Gestión.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo, que constituye el Documento III del Plan General.

#### 2.10.1. Ejercicio de la facultad de edificar.

La facultad del derecho a edificar se ejercerá en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

En el suelo no urbanizable de protección será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva previa a licencia.

#### 2.10.2. Usos y obras provisionales.

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

### **2.11. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.**

#### 2.11.1. Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de Ordenación".

- **Edificios inadecuados.**

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados".

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones.

- **Edificios Fuera de Ordenación.**

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como sistema general en el presente Plan General., aun cuando no se detallen de forma individualizada.

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, tendrá automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".

Asimismo, se entenderán situaciones asimilables al "fuera de ordenación", aquellas actuaciones que aun siendo "adecuadas" al cumplir con el planeamiento, no hayan cumplido con los trámites pertinentes para su legalización, con independencia de que hubieran transcurrido los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente para que desde la administración se inste a su legalización.

### 2.11.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.

En los edificios considerados “fuera de ordenación”, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U. 2001 esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

### 2.11.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se ajustarán a lo que establece la legislación urbanística vigente.

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General 2001, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de “fuera de ordenación” descrita en el apartado 2.11.1.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones “fuera de ordenación”. El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

### 2.11.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del presente Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

### 2.11.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones de

aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

## **2.12. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.**

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establece la legislación urbanística vigente, quedará sujeta a lo regulado por dicha legislación.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se imponen en estas Normas Urbanísticas, pueden ser del siguiente tipo:

- Incumplimiento en la obligación de planificar.  
Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.  
Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuación y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.
- Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.  
Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística.  
Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.
- Incumplimiento en la obligación de urbanizar.  
Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.  
Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.
- Incumplimiento en la obligación de edificar.  
Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones que, en su caso, pudieran ser exigidas en el Planeamiento.  
Dará lugar, según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la legislación urbanística vigente, con la obligación en todos los casos de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.
- Incumplimiento en la utilización de los edificios.  
Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Planeamiento.  
Dará lugar a las infracciones tipificadas por la legislación urbanística vigente.
- Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.  
Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.  
Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulan en el Art. 170 de la L.S.C.M.

El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado por la legislación urbanística vigente en lo relativo a la aplicación del Sistema de Ejecución Forzosa, así como lo

regulado para los supuestos de expropiación forzosa por razón del urbanismo.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulta la iniciación del expediente por el citado incumplimiento. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

### **2.13. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

#### **2.13.1. Recepción de las obras.**

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 135 de la L.S.C.M.

Asimismo serán de aplicación los Art. 136 y 137 del citado texto legal respecto a “Conservación de las obras de Urbanización” y “Entidades urbanísticas de conservación”.

#### **2.13.2. Seguimiento y control de las obras.**

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Los representantes de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes a los diferentes servicios.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

- Documentación de las obras.

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

1. -Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
2. -Certificado final de obra emitida por al Dirección Facultativa Superior.
3. -Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía.
4. -Dictámenes de Industria de Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
5. -Informe final de control y calidad de la ejecución.
6. -Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

- Avales.

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Avaless que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección

#### 2.13.3. Actuaciones en el periodo de garantía.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

Las funciones a cargo de dicho Grupo de Trabajo serán objeto de Ordenanza Municipal específica (Art. 32. L.S.C.M.) que incluirá aspectos relativos a:

- 1- Plan de accesos.
- 2- Servicio de vigilancia
- 3- Vigilancia Urbanística.
- 4- Seguro de Responsabilidad Civil.
- 5- Reposición de material deteriorado.
- 6- Limpieza de las calles.
- 7- Licencias de acometidas.
- 8- Consumos.
- 9- Subrogación de obligaciones.

#### 2.13.4. Condiciones de las obras de edificación.

La coordinación de las obras de edificación que se ejecuten, en su caso, durante el periodo de garantía, implicaría una serie de condiciones a cumplimentar por Promotores, Direcciones Facultativas de Urbanización y edificación y Empresa Constructora que serán objeto de Ordenanza Municipal Específica (Art. 32 L.S.C.M.) que incluirá aspectos relativos a:

- 1) Acta de comprobación.
- 2) Prioridad de las obras de urbanización.
- 3) Instrucciones obligatorias.
- 4) Sanciones por incumplimiento de la Ordenanza.
- 5) Arreglo de desperfectos.
- 6) Prohibiciones de orden general.
- 7) Aval.
- 8) Aportación a los gastos.

## **CAPITULO. 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

### **3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.**

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

### **3.2. CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.**

#### **3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.**

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del presente Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Equidistribución (Reparcelación, Expropiación).
- Proyectos de Parcelación.

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística vigente.

#### **3.2.2. Actos sujetos a intervención municipal.**

Serán los señalados en el Art. 151 de la vigente L.S.C.M.

En lo referente a la intervención municipal en actos de construcción y edificación y uso del suelo, se estará a lo establecido en la “ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimiento para el ejercicio de actividades económicas”.

#### **3.2.3. Ordenes de ejecución.**

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulada por la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en dicha legislación.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización.

#### 3.2.4. Declaraciones de ruina.

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinosa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

#### 3.2.5. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.

El Ayuntamiento, de conformidad con la regulación establecida en el Art. 169 de la L.S.C.M. vigente podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- Inspección de ejecución de obras de urbanización.

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en la legislación vigente.

- Inspección de la ejecución de las obras de edificación.

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determine en las ordenanzas específicas (Art. 32 L.S.C.M.).

- Inspección de los usos y actividades.

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- Inspección técnica del patrimonio edificado.

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

### 3.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

#### 3.3.1. Procedimiento.

El procedimiento será el determinado en la “ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas”.

Las consultas, licencias u otras solicitudes que no encajen en los procedimientos específicos establecidos en la “ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas”, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento general establecido en dicha ordenanza.

La intervención municipal se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley del Suelo de la CM (o la vigente en el momento de la intervención municipal): “se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deben ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o los autores de dicho

proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación”.

En ningún caso la intervención municipal controlará los aspectos técnicos que estén fuera del ámbito urbanístico y que son responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio según lo indicado en la Ley de Ordenación de la Edificación, tales como los relativos al cálculo estructural de las construcciones, el diseño de los elementos, materiales empleados, etc.

La comprobación de la integridad formal del proyecto consistirá en que este se componga de los documentos mínimos exigibles de acuerdo con lo indicado en el CTE (o la que corresponda en el momento de la intervención municipal), en función de que se trate de proyectos básicos o de ejecución.

Cuando en este documento se haga referencia al cumplimiento de otra norma técnica o sectorial de aplicación, se entenderá que el control se limita a comprobar que el proyecto incluya, según se trate de proyecto básico o de ejecución, los documentos justificativos de su cumplimiento, incluyendo el cumplimiento del proyecto con la normativa técnica de aplicación.

### 3.3.2. Competencia.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que le corresponden a la Comunidad Autónoma en los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

## 3.4. TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación, cuyas licencias se tramitarán de acuerdo con los procedimientos establecidos en la ordenanza municipal:

### 3.4.1. Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

### 3.4.2. Obras en los edificios preexistentes.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.



- Obras de rehabilitación, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
  - Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
  - Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- Obras exteriores, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- Obras de reconfiguración, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

#### 3.4.3. Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- Obras de sustitución, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- Obras de nueva planta, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- Obras de ampliación, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

#### 3.4.4. Obras especiales.

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- Obras de reconstrucción, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- Obras de recuperación tipológica, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

### **3.5. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.**

Se definen como obras menores aquellas de escasa entidad por su incompetencia como obra mayor. Sus licencias se tramitarán de acuerdo con los procedimientos en la "ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de obra y apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas". Se establece la siguiente relación no exhaustiva:

#### 3.5.1. Obras menores de urbanización.

- Movimientos de tierras superficiales, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de calles y caminos.
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.

- Acometidas a parcelas de los diferentes servicios.
- Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- Pavimentaciones de calles interiores o particulares.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

#### 3.5.2. Obras menores de instalaciones singulares.

- Kioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 metros, y tengan características de edificación desmontable.
- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días.
- Colocación de casetas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m<sup>2</sup> y se justifique su adecuación medioambiental.
- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan.

#### 3.5.3. Obras menores de usos complementarios.

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m<sup>3</sup>.
- Instalaciones deportivas, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 50 cm. la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- Formación de jardines.

#### 3.5.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones.

- Modificación puntual de aleros.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc...
- Reparación de cubiertas, que no afecten a elementos estructurales.

- Modificación de huecos y carpinterías exteriores, siempre y cuando tengan carácter puntual.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones.
- Rejas y toldos.

### 3.5.5. Obras menores en el interior de los edificios.

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.
- Decoración de locales

### 3.5.6. Obras menores, edificaciones auxiliares de escasa entidad.

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

Casetas de vigilancia o herramientas, perreras, leñeras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 10 m<sup>2</sup>.

### 3.5.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Instalación, colocación y construcción de casetas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

## **3.6. PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES.**

Las actuaciones que precisen evaluación de impacto ambiental se someterán al procedimiento, método y resolución que se señalan actualmente en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en la Ley Estatal de Evaluación Ambiental, obviamente, a la legislación que fuera vigente en el momento de la correspondiente tramitación.

Asimismo, será de aplicación los procedimientos previstos en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la Contaminación para los proyectos reflejados en sus correspondientes anexos.

## **CAPITULO. 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### **4.1. ALCANCE.**

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 7º, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo urbanizable, o no urbanizable, o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios interiores que sean de titularidad privada, pero de uso público.

### **4.2. ALCANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

#### 1. Obras de viabilidad.

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

#### 2. Suministro de agua.

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

#### 3. Obras de saneamiento.

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

4. Suministro de energía eléctrica.  
Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.
5. Red de alumbrado público.  
Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.
6. Suministro de gas.  
Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, y acometidas y armarios.
7. Red de telefonía y telecomunicaciones.  
Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.
8. Arbolado y jardinería.  
Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.
9. Mobiliario urbano y señalización.  
Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.
10. Recogida de basuras.  
Comprende los elementos de almacenamiento de basuras, fijas y movibles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemplen las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento, que, podrá desarrollar y matizar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas.

#### **4.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.**

##### **4.3.1. Regulación específica de la red viaria.**

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulado en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación de la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), por el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y por las Ordenanzas de Circulación del propio Ayuntamiento.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección que se regulan en el Capítulo 7°.

##### **4.3.2. Diferenciación del tránsito.**

El diseño de la red viaria se efectuará en función de la separación del tránsito peatonal y el de

vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

En todo caso, en calles exteriores “al aire libre” de sentido único y con un solo carril de acceso a plazas de aparcamiento en superficie y en línea, se admiten, respectivamente, 3,5 m de anchura libre de carril y 2,20 x 4,50 como dimensión mínima de plaza.

- **Calles con separación de tránsito.**

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- Calles principales.

Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m. con calzada mínima de 7 m. y aceras mínimas de 2 m. Las calles en áreas y polígonos industriales tendrán una anchura mínima de 12 m. con calzadas mínimas de 9 m. y aceras mínimas de 1,5 m.

- Calles secundarias.

Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m.

- Calles Interiores.

Su sección mínima será de 6 m. entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia. En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose estas mediante el pavimento, la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel, mediante la colocación de bolardos u otras soluciones.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, 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.

Con carácter general, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,15 m. ni menor de 0,10 m., salvo en casos que se consideren justificados.

- **Calles de coexistencia.**

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 5 metros entre alineaciones.

Las entradas en las áreas de coexistencia, se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

- **Elementos ajardinados o con vegetación.**

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados, etc.

Las aceras, que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrazas continuas.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de anchura o diámetro mínimo de 1,00 m., manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque preferentemente comprendida entre 4,00 y 6,50 m. aproximadamente, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

- **Características de las sendas para peatones (urbanas).**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 3 metros.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continua en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos ligeros, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

El desagüe se realizará mediante red de alcantarillado que conectará a la red general o punto de vertido autorizado.

#### 4.3.3. Pavimentaciones y acabados.

- **Sendas y aceras.**

El pavimento de las aceras será antideslizante y, en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos, se dispondrán, preferentemente, elementos para impedir la invasión.

- **Calzadas.**

Las tapas de arquetas, registros, etc... , se dispondrán preferentemente teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

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 en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse, según se considere más conveniente en cada caso, mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados, adoquines de granito o similares.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará preferentemente con materiales pétreos o similares, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave.

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

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 calle 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, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

- **Firmes.**

Los tipos de firmes en carreteras se regirán en función de la intensidad de tráfico estimada en cada clase de vía, por lo requerido por la legislación Estatal o Autonómica vigente de acuerdo con su competencia.

En cuanto al viario urbano el tipo de firme podrá ser objeto de ordenanza específica municipal.

- **Normativa.**

Los elementos de la red viaria se regirán por la Normativa Estatal (Orden viv/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE 11-Marzo-2010)).

Será asimismo de aplicación el Decreto 13/2007 de 15 de marzo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### 4.3.4. Elementos especiales del viario urbano.

- **Pasos de Peatones.**

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia (en la medida que sea posible) de, al menos, 6 metros alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.



- **Vados permanentes.**

Cumplirán la Normativa vigente Estatal y Comunitaria en especial en lo relativo a la supresión de barreras arquitectónicas. Su diseño se ajustará a los detalles incluidos en el anexo 1.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión).**

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo diseñarse preferentemente de acuerdo con la normativa del Ministerio de Fomento (Orden Fom/3053/2008) tanto para los reductores de velocidad como para los pasos de peatones elevados.

- **Plataformas reservadas de transporte público.**

En función del grado de segregación de los tráficos y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.

- **Estacionamientos en las vías públicas.**

Los estacionamientos en superficie en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Plaza normal 2,20 x 4,50
- Plaza de minusválido según normativa autonómica y estatal de accesibilidad.
- Plaza de motos 1,5 x 3

Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento, se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

- **Carril Bici y de Patinadores.**

La red viaria general del municipio podrá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc...).

Los carriles de bicicletas se diseñarán preferentemente de acuerdo con la normativa europea (Eurovelo) y el plan CIMA de la Comunidad de Madrid.

En todo caso deberán diferenciarse las zonas de bicicletas de las de peatones.

- **Reserva de acceso a Bomberos.**

Se cumplirá con lo exigido en la normativa de aplicación, en especial el Código Técnico de la Edificación.

#### 4.3.5. Características del viario interurbano.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público separado a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta las dimensiones que dependan de la categoría del vial, medidos desde la misma arista.

#### 4.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable.

- **Caminos.**

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

El tratamiento será mediante zahorras compactadas o tratamiento similar.

#### **4.4. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE AGUA.**

- **Redes públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento de agua.**

*El Nuevo Plan General califica como tales las siguientes infraestructuras de titularidad del Canal de Isabel II (adscritas a Canal de Isabel II Gestión).*

##### Abastecimiento Agua Potable.

- *Arterias.*
  - *Arteria R.E.O.M.*
  - *1ª Arteria Majadahonda-Retamares.*
  - *Arteria Boadilla del Monte- Depósito. Villaviciosa de Odón y P.A.U. de Móstoles.*
  - *Arteria interconexión 1ª A Majadahonda-Retamares R.E.O.M.*
- *Aducciones.*
  - *Aducción depósitos urbanizaciones (Bonanza, El Olivar de Mirabal, Las Lomas y Valdepastores).*

*Asimismo y con la misma calificación y titularidad (aun cuando se encuentren en proyecto, en fase de licitación, ejecución o a falta de recepción) el Nuevo Plan General incluye las siguientes:*

##### Abastecimiento de Agua Potable:

- *Arterias.*
  - *Arteria 2ª Anillo de distribución. Tramo 5.*
  - *Arteria 2ª Anillo de distribución. Tramo 5-Ramal 3.*
  - *Arteria 2ª Anillo de distribución. Tramo 6.*
- *Reutilizable.*
  - *Depósitos de agua reutilizable*
  - *Arterias aducción agua reutilizable*

*Por otra parte, servidos en alta por Canal de Isabel II Gestión existen los siguientes depósitos, que el Nuevo Plan General integra en la red general de abastecimiento de agua.*

- *Depósito de Boadilla del Monte (Urb. Las Lomas).*
- *Depósito de Boadilla del Monte (Urb. El Olivar de Mirabal).*
- *Depósito de Boadilla del Monte (Urb. Las Lomas).*
- *Depósito de Boadilla del Monte (Urb. Valdepastores).*

##### 4.4.1. Gestión integral del agua.

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las

aguas, son prestados actualmente por el Canal de Isabel II Gestión, habiéndose suscrito para ello los siguientes convenios de gestión:

6/6/2012. Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de agua de consumo humano y convenio para la prestación del servicio de alcantarillado.

20/6/2006. Convenio administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público.

3/6/1996, 7/03/2003 y 27/12/2006. Adendas o Convenios para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

19/03/2013. Acuerdo para la mejora en la prestación de los servicios de alcantarillado y depuración, con conexión de las redes de saneamiento de las urbanizaciones históricas a la EDAR de Valenoso.

Aquellas Entidades Urbanísticas de Conservación, o Comunidades de Propietarios, o Empresas de Explotación que se encarguen actualmente del suministro de agua, asumirán las obligaciones de mantenimiento de las redes de agua pero no así el saneamiento y la depuración, con establecimiento de una doble tarifa, que desglose los gastos de abastecimiento y los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

El Ayuntamiento se reserva en todo caso la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas de Explotación a poner a disposición del municipio, las infraestructuras y servicios que se determinen.

#### 4.4.2. Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, presiones de diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

*Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.*

*Cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II Gestión, requerirá la previa conformidad técnica de dicha sociedad.*

#### 4.4.3. Condiciones de suministro.

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la normativa vigente.

Se podrá autorizar, como edificación auxiliar y según lo dispuesto en el artículo 5.8.2., pozos privados en parcelas particulares, gestionados por sus titulares. Sus condiciones se regularán por la normativa y condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, Dirección General de Minas, u otros órganos competentes en la materia, así como por la normativa sectorial de aplicación.

#### 4.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.

Las dotaciones mínimas exigidas serán las definidas en la normativa del Canal de Isabel II Gestión.

#### 4.4.5. Trazado de la red de distribución de agua.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por la normativa del Canal de Isabel II Gestión.

#### 4.4.6. Armarios y acometidas.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II Gestión.

La situación de estos armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre.

#### 4.4.7. Redes de riego.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Canal de Isabel II Gestión y, en caso, del Ayuntamiento.

Se deberá prever en los nuevos Planes Parciales red de aguas regeneradas para el riego en las condiciones de diseño que fije Canal de Isabel II Gestión.

Se deberán remitir los proyectos de redes de reutilización de agua regenerada a CYII Gestión para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros etc. se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización de CYII Gestión.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de CYII Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de consumo humano, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las normas para redes de abastecimiento de agua de CYII Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 Ha debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de consumo humano.

La viabilidad de conexión exterior a la red de agua regenerada de CYII Gestión estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del tajo, que tendrá que ser tramitada por CYII Gestión.

#### 4.4.8. Red de hidrantes.

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que se cumplan las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de Canal de Isabel II Gestión.

#### 4.4.9. Viabilidad de abastecimiento.

Los promotores de cada una de las actuaciones previstas en el Plan General deberán solicitar al CYII Gestión Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, con las concreciones señaladas en las fichas de cada uno de los ámbitos.

En el caso de urbanizaciones históricas que no estén actualmente conectadas al Sistema General de Abastecimiento adscrito al CYII Gestión, urbanizaciones Bonanza, Parque Boadilla, Monte Las Encinas y Valdecabañas, o que únicamente están con suministro en alta, urbanizaciones Las Lomas, pino Centinela, Valdepastores y el Olivar de Mirabal, y que quieran conectarse a dicho Sistema para la gestión de la red de distribución, deberá ejecutarse, con cargo a los propietarios de dichas urbanizaciones, un semianillo de 400mm de diámetro mínimo, que conectará en dos puntos en el Segundo Anillo de Distribución de Agua y en otros dos puntos en la tubería de 500mm de diámetro que discurre por la calle Valle del Moro, para lo cual deberá estar en funcionamiento el Segundo Anillo.

En el caso de que la urbanización Montepíncipe, que en la actualidad cuenta con un refuerzo en el suministro de agua para consumo humano, quiera que CYII Gestión gestione en baja y con recursos

de esta Empresa su red de distribución, deberán estar en servicio tanto el Segundo Anillo de Distribución de Agua como el semianillo de 400mm definido en el párrafo anterior.

#### **4.5. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN.**

- **Redes públicas de Infraestructuras sociales de saneamiento y depuración.**

El Nuevo Plan General califica como tales las siguientes infraestructuras de titularidad del Canal de Isabel II (adscritas a Canal de Isabel II Gestión).

Saneamiento:

- **Colectores.**
  - Boadilla del Monte A1.
  - Boadilla del Monte B1.
  - Boadilla del Monte B2.
  - Boadilla del Monte B3.
  - Boadilla del Monte B4.
  - Boadilla del Monte B5.
  - Boadilla del Monte B6.
  - Boadilla del Monte C1.
  - Boadilla del Monte C2.
  - Boadilla del Monte C3.
  - Boadilla del Monte D1.
- **Emisarios.**
  - Emisario de Vertido E1.
  - Emisario de Vertido E2.
  - Emisario de Vertido F2.
- **EDAR.**
  - Boadilla del Monte.

Asimismo y con la misma calificación y titularidad (aun cuando se encuentren en proyecto, en fase de licitación, ejecución o a falta de recepción) el Nuevo Plan General incluye las siguientes:

Saneamiento:

- **Colectores.**
  - Colector "Bonanza-Río Tajo".
  - Colector "Río Tajo-Valenoso".
  - Colector "Guadarrama-Valenoso".
  - Colector "Valle del Moro-Monte Veleta".
  - Colector "Monte Veleta-Valenoso".
- **Emisarios.**
  - Emisario de Vertido.
- **Estaciones de bombeo de aguas residuales (Río Tajo, Bonanza,...)**

- EDAR.
  - EDAR “Valenoso”.

Reutilizable:

- Depósitos.
  - Depósito agua reutilizable.
- Arterias

4.5.1. Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc. se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

*Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.*

Se dará cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la Ley vigente, de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

4.5.2. Capacidad de evacuación.

Las conducciones para evacuación de aguas residuales, deberán estar diseñadas para una capacidad de evacuación para el caudal punta de aguas residuales, considerado este igual al caudal de demanda de agua potable pero afectado por un coeficiente de retorno a la red de 0,8 e incrementado por el coeficiente punta, según los cálculos de diseño recomendados en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento versión 2006 del Canal de Isabel II Gestión.

Las conducciones para evacuación de aguas pluviales, deberán ser diseñadas para evacuar el caudal de aguas de lluvia correspondientes a un periodo de retorno de 25 años, cumpliendo además las condiciones de velocidad fijadas por el tipo de material y de llenado al 80 % máximo de la capacidad de la tubería, para evitar que esta entre en carga en dicho episodio pluviométrico.

4.5.3. Trazado y características de las redes.

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán de acuerdo con la normativa de CYII Gestión, mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón o PVC.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

### Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

Conforme al informe del ente gestor, las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos propuestos en el Avance serán de tipo unitaria o de tipo separativa según sea la red a la que se conecten.

- Si se proyecta una red de tipo unitaria:  
Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector. Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos al medio.
- Si se proyecta una red de tipo separativo:  
En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.  
Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.  
La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Asimismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación técnica y para definir los puntos de conexión.

De acuerdo con lo indicado por el ente gestor, actualmente están en ejecución o en proyecto por parte de Canal de Isabel II Gestión, los tramos de colectores necesarios para conectar el vertido de las aguas residuales de las urbanizaciones históricas de Las Lomas, El Olivar de Mirabal, Bonanza y Parque Boadilla, a la EDAR de Valenoso, utilizando parte de la red de saneamiento existente, y perteneciente al Proyecto de Construcción de Saneamiento en Boadilla del Monte.

Colectores de Boadilla a EDAR Valenoso:

- Tramo A: EBAR Bonanza – By-Pass EDAR Hebrón. La obra se encuentra en fase de licitación.
- Tramo B: EBAR Río Tajo – Urbanización Cortijo Sur. Proyecto para licitar.
- Tramo C: Monte Veleta – Urbanización Olivar de Mirabal Fase III. La obra se encuentra en fase de licitación aunque se encuentra suspendida.
- Tramo D: By-Pass EDAR Guadarrama.

#### 4.5.4. Recogida de aguas residuales.

No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de

saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid

#### 4.5.5. Recogida de aguas industriales.

La descarga de vertidos industriales a la red de saneamiento municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y sus normas de desarrollo, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, se incluyen en el anexo II del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 30 de junio, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

Son vertidos prohibidos los incluidos en el anexo I del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

En las parcelas industriales, antes de la acometida a red de evacuación, deberá contemplarse la ejecución de una arqueta o registro único por cada industria, de libre acceso desde el exterior, para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente, cumpliendo así con lo establecido en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

#### 4.5.6. Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,4 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley de Aguas vigente.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m. en desarrollo de la red.

#### 4.5.7. Depuraciones de agua.

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que deberá autorizar la solución proyectada.

Las urbanizaciones históricas conectadas al Sistema de Depuración gestionado por CYII Gestión y que, además de la toma de apoyo de agua de consumo humano proporcionado por CYII Gestión, cuenten con recursos propios para el abastecimiento, deberán instalar los caudalímetros o aparatos de medida de agua que sean necesarios para poder realizar la facturación del servicio de depuración, con el fin de dar cumplimiento al decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas



complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas por depuración de aguas residuales.

#### 4.5.8. Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico

El Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y a la red de saneamiento de agua residual, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las aprobaciones están sujetas a las siguientes condiciones:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Se deberán adecuar los Convenios y Adendas vigentes a los nuevos datos de los desarrollos contemplados en el presente P.G.O.U.

## 4.6. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

### 4.6.1. Regulación general.

La normativa vigente está constituida por la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico. En especial:

- Art. 2 - que define como servicio de interés económico general el suministro de energía eléctrica.

- Art. 4 –Autorización de las instalaciones de transporte con las características planificadas por la Administración General del Estado.
- Art. 5/112/154 – Afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado (RD 1955/2000).

Respecto a la repercusión económica, será de aplicación:

- El art. 15 de la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, sobre criterios de redes y funcionamiento de las instalaciones de producción sujetas a retribución regulada.

Desde un punto de vista económico (inversiones) se tendrá en cuenta:

- RD 1047/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica).
- RD 1048/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de distribución).
- DD 1955/2000 de 1 diciembre (Regulación actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y autorización de instalaciones de energía eléctrica).

Sobre retribución de redes de transporte se tendrá especialmente en cuenta lo siguiente:

- Art. 5 – RD 1047/2013 de 27 de diciembre: *“Las líneas de red de transporte que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”*
- Art. 8 – RD 1048/2013 de 27 de diciembre: *“Las líneas de red de distribución que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”*

La Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos), cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley. En estas disposiciones se señala especialmente lo siguiente:

*“La construcción, modificación y ampliación de las obras públicas de interés general no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se siga lo previsto en el apartado 1 de esta disposición.”*

Cabe, asimismo, destacar la reciente aprobación del Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE núm. 139, de 9 de junio de 2014).

#### 4.6.2. Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el apartado 5.6.3.

#### 4.6.3. Centros de transformación y subestaciones.

Los centros de transformación y subestaciones se construirán bajo rasante.

Se admitirá, no obstante, la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones, incluso en planta baja, así como en cerramientos de parcelas siempre que estén debidamente integrados en el mismo, siempre que cuenten con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado. Asimismo se admitirán centros de transformación en espacios libres públicos previo informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales.

En los casos en que, por inexistencia de suelo o locales adecuados las necesidades de la prestación del servicio lo exijan, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Las subestaciones transformadoras, así como el resto de instalaciones de transformación no enterradas y subestaciones eléctricas, contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías precisas de seguridad y accesibilidad. Se construirán preferentemente bajo rasante.

#### 4.6.4. Trazado de las redes.

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta Tensión.**

Salvo las redes de 220 kv propiedad de REE, en los nuevos ámbitos de suelo urbano y urbanizable siempre serán subterráneas, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos aéreos deberán cumplirse las condiciones del RD 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte y distribución de energía eléctrica y al Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Real Decreto 223/2008).

En virtud del artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”.

La anchura exacta de la citada franja será fijada con exactitud previa solicitud a Red Eléctrica Española aportándose información suficiente sobre la actuación concreta. En principio la franja tendrá una anchura aproximada entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea.

- **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Serán siempre subterráneas.

#### 4.6.5. Armarios y acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía. En

todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles.

La situación de los armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre. En casos excepcionales, cuando no sea viable se podrán autorizar, previo estudio por los SSTT, soluciones diferentes como pudiera ser necesario en urbanizaciones históricas y locales comerciales con obligación de paso público.

## **4.7. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

### **4.7.1. Regulación general.**

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

### **4.7.2. Trazado de redes.**

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

### **4.7.3. Niveles de iluminación.**

La red de alumbrado se diseñará teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento debiendo emplearse preferentemente lámparas de tipo led u otras donde prime la eficiencia energética, el ahorro energético y la no contaminación lumínica.

Se cumplirá el Reglamento de Eficiencia energética RD 1890/2008 de 14 de noviembre, así como la normativa de la compañía suministradora (Iberdrola) y las ordenanzas municipales.

### **4.7.4. Soportes.**

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

### **4.7.5. Luminarias.**

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

### **4.7.6. Composición y criterios de diseño.**

Los criterios de diseño serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno,

atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

#### 4.7.7. Centro de mando.

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

Los centros de mando y las redes de alumbrado público deberán disponer de los medios de ahorro energético necesarios y establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

### **4.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.**

#### 4.8.1. Regulación.

La legislación aplicable será la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014 de 9 de mayo) así como el CTE.

#### 4.8.2. Características de la red de telefonía.

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea. En las zonas consolidadas en urbanizaciones históricas en donde no sea viable la canalización subterránea, se podrán estudiar otras soluciones, armonizadas con el entorno.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de Telefónica.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

#### 4.8.3. Normas para la instalación de antenas de telecomunicaciones.

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar incluyendo la posible ejecución de canalizaciones, suficientes para ser utilizados por otros futuros operadores.

Los proyectos a presentar para solicitud de licencia cumplirán en su caso, la ordenanza municipal sobre la instalación de antenas de telefonía.

Las solicitudes deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y las condiciones para que cualquier operador futuro pueda utilizar las infraestructuras.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, se aportarán los certificados finales de obra e instalación.



Se incorporan como preferentes, las ubicaciones las que se reflejan en el plano siguiente, debiendo efectuarse la solicitud sin perjuicio de que se puedan proponer otras ubicaciones debidamente justificadas.

Con independencia de lo establecido en las condiciones de uso de las distintas ordenanzas, estos elementos podrán ubicarse en cualquier parcela del municipio, cumpliendo las condiciones de la ordenanza municipal y la legislación aplicable.

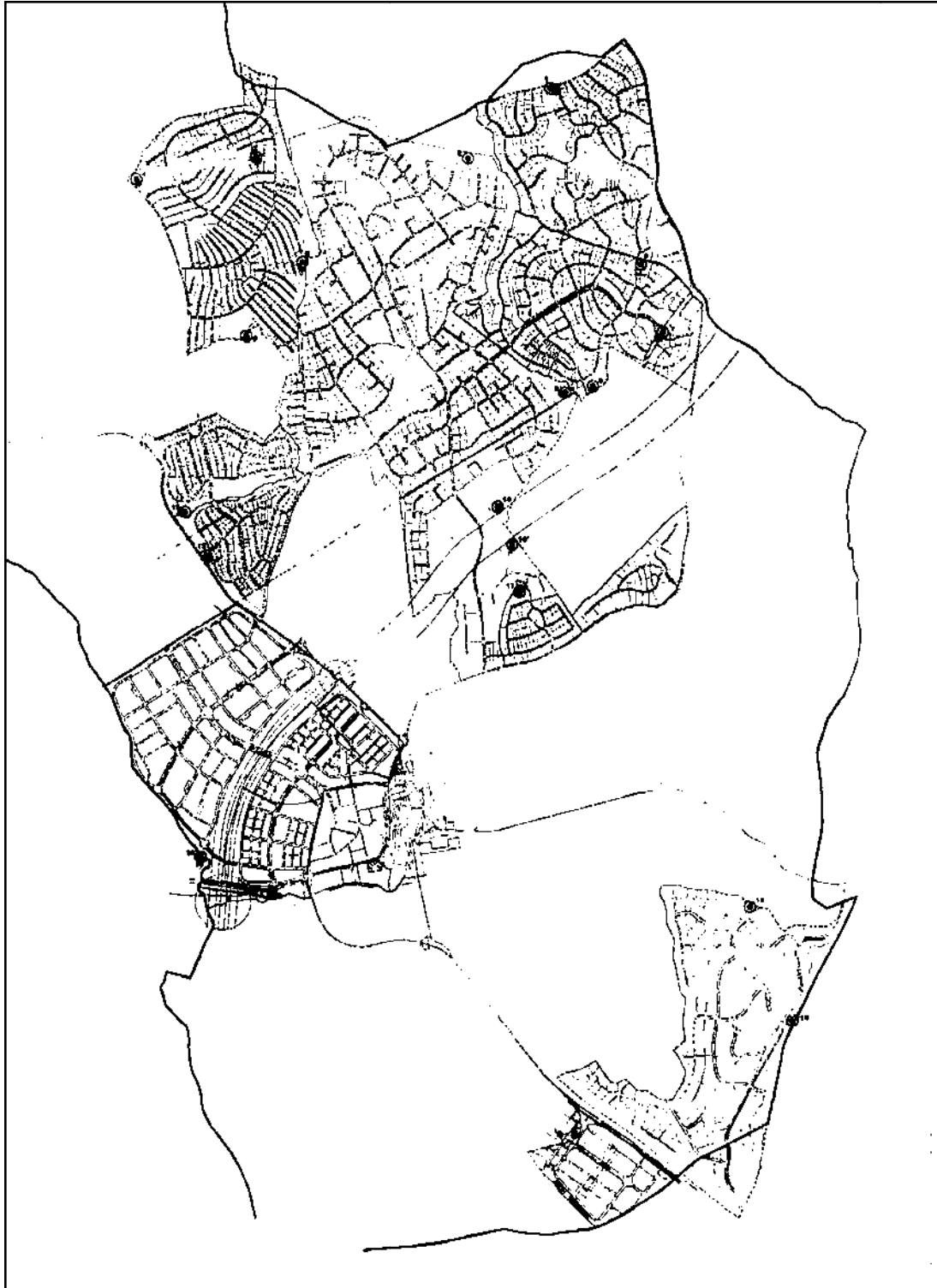
#### 4.8.4. Armarios y acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles.

La situación de los armarios quedarán integrados en los cerramientos de parcela o si no existiese éste en el cerramiento de fachada y se procurará que se agrupen con los otros servicios y se adapte estéticamente al elemento constructivo en que se integre. En casos excepcionales, cuando no sea viable se podrán autorizar, previo estudio por los SSTT, soluciones diferentes como pudiera ser necesario en urbanizaciones históricas y locales comerciales con obligación de paso público.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El Consejo del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el B.O.C.M. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el B.O.C.M nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

LOCALIZACIONES POSIBLES DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES.



#### **4.9. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.**

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente, y se tendrán en cuenta las mismas condiciones establecidas para armarios y acometidas que en las redes de agua y electricidad.

#### **4.10. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES. ARBOLADO Y JARDINERÍA.**

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.

Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, se utilizarán especies vegetales preferentemente autóctonas y, en cualquier caso, con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. En este sentido se limitará en lo posible en las actuaciones de urbanización las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos.

En las actuaciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos a fin de facilitar la permeabilidad de los terrenos, de acuerdo con las concreciones establecidas en la ordenanza correspondientes a estas zonas.

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 4 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 0,50 m<sup>3</sup> y la superficie interior del alcorque de 1 m<sup>2</sup>, con una profundidad mínima de excavación de 0,50 m, ajustados a lo señalado en el apartado 4.3.2.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona preferentemente de bajos requerimientos hídricos, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se dará cumplimiento a la normativa sobre conservación y protección de arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.



El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios:

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

#### **4.11. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.**

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras en número adecuado.

Todo el mobiliario urbano se ajustará a las ordenanzas que en su caso redacte el Ayuntamiento para este fin.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.

Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a cada zona, polígono, urbanización o sector.

#### **4.12. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.**

Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas municipales vigentes en esta materia.

La recogida de residuos urbanos se realizará por el Ayuntamiento o por las entidades urbanísticas colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Las nuevas actuaciones podrán prever redes neumáticas de recogida de basura o islas soterradas en el caso de que así lo exija el Ayuntamiento.

Los proyectos de urbanización justificarán el volumen de cada tipo de residuo urbano, dimensionando el espacio necesario para los distintos contenedores, así como la idónea ubicación de estos espacios.

Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en el Capítulo 7º.

En el caso de las instalaciones sometidas al RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado RD, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento contemplará la previsión de implantar un centro de recogida de residuos no peligrosos en el polígono industrial existente Prado del Espino.

#### **4.13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE METRO LIGERO**

Se observarán las siguientes condiciones y recomendaciones sobre la línea de metro ligero de la localidad, que deberán ponerse en funcionamiento mediante las oportunas gestiones conjuntas a realizar entre el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, la administración regional competente y la empresa concesionaria.

- a) Zona limítrofe entre Boadilla del Monte y Alcorcón.

Se planificarán soluciones que permitan la permeabilidad viaria entre los polígonos en ambos sentidos, o, en su caso, adaptar las medidas de señalización o cualquiera otras tendentes a evitar los riesgos de accidente.

- b) Vereda del Cerro de la Mora (zona de contacto con el ámbito AU1)

Se deberá señalar el paso del Metro Ligero convenientemente a fin de compatibilizar los trazados de la vía pecuaria y del metro ligero.

Se valorará la posible instalación de una parada en esta zona, a ejecutar con la urbanización del ámbito AU1.

- c) Zona del límite Oeste del Polígono Prado del Espino

Los proyectos de ejecución de los pasos a nivel, sobre la glorieta en el entorno del pk 8+470 del Metro Ligero, deberán garantizar la seguridad y los niveles de servicio de Metro Ligero, mediante la adopción de las oportunas medidas (señalización, etc.).

## **CAPITULO. 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **5.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias entre normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el Capítulo 1 de estas normas.

### **5.2. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES.**

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

#### **5.2.1. Zonas edificables.**

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable.**

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas.

#### **5.2.2. Parcelas y fincas edificables.**

*En general se define como parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.*

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- Parcela independiente: es aquella que corresponde a un único titular.
- Parcela mancomunada es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

- **Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

*Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.*

- **Superficie libre de parcela.**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

En caso de edificación abierta, adosada o pareada (conjuntos de vivienda unifamiliar con proyecto único) podrán modificarse las separaciones entre edificaciones, cumpliendo como mínimo las condiciones de patio.

Cuando en estas Normas se haga referencia a Planes Especiales para transferencia de edificabilidad se entenderá entre manzanas y/o parcelas, pero no en caso de segregaciones provenientes de una única parcela.

### 5.2.3. Alineaciones y linderos.

- **Alineación.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Ayuntamiento comprobando las definidas por el planeamiento.

- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas, o en su caso, zonas verdes o espacios libres de transición.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

#### 5.2.4. Rasantes.

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno

- Rasantes exteriores  
Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
  - Rasantes interiores.  
Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- **Rasantes oficiales.**
- Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.
- **Rasantes teóricas.**

Son aquellas que se determinan en función de la unión de las cotas de los límites de la parcela, con objeto de medir la altura de los edificios cuando se sitúen de forma aislada en el interior de las mismas, y no se pueda o no proceda tomar como referencia la rasante de la calle a que de la fachada principal de la edificación.

En urbanizaciones históricas se considerará de forma primordial la rasante natural del terreno en contacto con la edificación. En parcelas con fachadas a calles opuestas las rasantes serán las resultantes del plano de unión de las correspondientes rasantes de dichas calle.

A efectos de la definición de las rasantes teóricas se podrán tomar también como referencia las zonas verdes públicas.

### **5.3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

#### 5.3.1. Edificación.

- Edificación sobre rasante, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos a los edificios.

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

### 5.3.2. Concepto de Tipología.

Se entiende por Tipología las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas y los modos de su agrupación.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

#### a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.

Puede ser:

##### • Edificación cerrada .....CE

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

##### • Edificación abierta .....AB

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

#### b) Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.

##### • Edificación aislada .....AS

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

##### • Edificación pareada .....PA

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos, incluso por patios.

##### • Edificación adosada .....AD

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adose por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, incluso por patios.

#### c) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.

##### ▪ Edificación independiente.....IN

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

##### • Conjuntos integrados o complejos inmobiliarios .....CI

Son aquellos que cumplen las siguientes características:

- a. Estar integrados por una o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- b. Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Cuando estén constituidos por parcelas independientes, no será necesaria licencia de parcelación agregación, siendo los parámetros urbanísticos del conjunto la suma de los parámetros de las parcelas que lo compongan, cumpliendo los retranqueos que correspondan según la ordenanza particular, a las alineaciones exteriores, pudiendo situarse los edificios, instalaciones, servicios...libremente entre los linderos de las parcelas que los forman.

Se pueden dar los siguientes casos:

- Complejos en los que podrán situarse los edificios en una zona común continua pero en la que se establezcan zonas de uso y disfrute privativo y zonas de uso común.
- Complejos en los que partiendo de la parcela o suma parcelas originales, podrán redefinirse en parcelas cuya superficie sea en parte parcela privativa y en parte parcela común, cumpliendo la suma de ambas la parcela mínima fijada en el planeamiento. En este caso el edificio deberá situarse dentro de los límites de la parcela privativa (tanto sobre como bajo rasante) salvo que se trate de un edificio de uso comunitario que se situará dentro de la zona común. Los conjuntos que así se configuren podrán obtener licencias de segregación siendo insegregable la parte de parcela común que siempre quedará adscrita a la parcela privativa. Para poder autorizarse la segregación se deberá cumplir que las zonas de parcela privativa lindan con espacio público.
- Complejos en los que se den las dos situaciones anteriores.

La distribución de la edificabilidad en las parcelas será libre siempre y cuando el conjunto en su totalidad cumpla la máxima permitida asignada a la parcela o suma de las parcelas originales.

En cualquier ordenanza particular se podrán configurar conjuntos inmobiliarios o integrados.

Otras características de los conjuntos:

**+ Nº máximo de viviendas en conjuntos unifamiliares.**

El número máximo de viviendas en conjuntos a ejecutar en manzanas con ordenanza de vivienda unifamiliar, será el deducido de dividir la superficie total de la manzana entre la superficie mínima de parcela a efectos de segregación.

**+ Calles particulares.**

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre.

En cuanto a acceso y paso de bomberos cumplirán lo determinado en el CTE vigente.

**+ Garajes.**

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

**+ Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.**

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos de parcelas.

**+ Separación entre viviendas.**

Sus distancias se regularán por las condiciones de patio.

**d) En función de los usos que alberga la edificación.**

- **Edificación exclusiva** ..... **EX**  
Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un único uso.
- **Edificación múltiple** ..... **MU**  
Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones divisibles o compartidas.

**e) Por razón de su conformación interior.**

- **Edificación unitaria** ..... **UN**  
Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.
- **Edificación divisible** ..... **DI**  
Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

**5.4. DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS.**

**5.4.1. Áreas de movimiento.**

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimientos se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

**5.4.2. Ocupación de parcela.**

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

- **Superficie ocupable.**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo, o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos en el apartado 5.2.3.

- **Superficie ocupada.**



Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación, bien sea sobre o bajo rasante de ocupación como proporción respecto de la superficie total de parcela, o como retranqueo o distancia a los linderos, o, en su caso, por fondos edificables desde las alineaciones.

- **Medición de la ocupación:**

- **Ocupación sobre rasante:**

Se regula específicamente en cada ordenanza.

- El cómputo de ocupación sobre rasante, se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.  
No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores aun cuando se inicien a partir de la planta primera.
- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc..., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.
- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 50% de la superficie libre.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

- **Ocupación bajo rasante:**

- La ocupación bajo rasante corresponde a la proyección sobre el plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites de la edificación.  
A efectos de cómputo de ocupación, la edificación bajo rasante se extenderá a todos aquellos cuerpos que no computen como altura.
- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones.  
A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.
- Las Plantas sótano, en viviendas unifamiliares aisladas de urbanizaciones históricas, sí guardarán el retranqueo de 1 metro salvo acuerdo con el colindante.

#### 5.4.3. Líneas de edificación.

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- **Líneas de fachada.**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones

interiores de parcela.

- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situados en el interior de la parcela.

- **Chaflanes.**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

- **Líneas de medianería.**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Retranqueos.**

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar sobre rasante.

- **Medición de retranqueos.**

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

- También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas, jardineras, paneles acristalados..., de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal de Terrazas de Uso Público.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros

La distancia mínima entre edificaciones se regula en la ordenanza correspondiente, siendo de aplicación en "Conjuntos integrados" el apartado relativo a "superficie libre de parcela" del Art. 5.2.2 y 5.3.2 de las presentes NN.UU:

## **5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.**

### **5.5.1. Alturas de la edificación.**

- **Altura del edificio.**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica

- **Cumbrera.**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio

- **Medición de la altura sobre rasante.**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura. En todo caso, el criterio se basará en lo indicado en el Art. 5.2.4 precedente.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- **Número de plantas.**

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos del número de plantas no computarán como tales las siguientes:

- + Las plantas sótanos.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- + Las plantas de cubierta, incluso sus cuerpos retranqueados.
- + Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.
- + Las plantas bajo-cubierta.

Con carácter general, el número de plantas permitidas en los edificios conforme al procedimiento de medición que se establece en el presente Artículo, sólo se podrán reducir en una planta respecto al número regulado en la ordenanza correspondiente.

- **Altura máxima de cornisa.**

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada de la última planta que compute como planta a efectos de altura incluido el peto, si lo hubiere. En todo caso las fachadas o petos retranqueados quedarán limitados dentro de la envolvente máxima de la edificación, que se define posteriormente en este Artículo. El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera en manzana cerrada o donde se sitúe el edificio aislado si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación superiores a 3 metros en edificios residenciales y 4 metros en edificios terciarios o comerciales, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

En caso de buhardas la altura máxima se medirá a la cara inferior de su alero en su punto más alto, salvo que se sitúen retranqueadas de fachada y no sobresalgan respecto de la pendiente de la cubierta en más de 1,50 m hasta la cara inferior de su alero en su punto más alto.

En caso de calles con pendientes superiores al 5%, la altura máxima establecida en cada ordenanza podrá incrementarse en 50cm.

- **Altura máxima de cumbre.**

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas., ni los casetones de instalaciones hasta un máximo del 10% de la superficie de cubierta.

Esta altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal respecto a la última planta que computa a efectos de altura, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

En caso de plantas bajo cubierta retranqueadas que no computen como altura, la altura anterior se reducirá a 3,50 m.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbre, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela, siendo en este caso como máximo de 9,00 metros.

- **Pendiente o inclinación máxima.**

Es la pendiente máxima que puede tener la cubierta inclinada de un edificio. No superará los 45°

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán buhardas, cuerpos de instalaciones, chimeneas y antenas.

- **Envolvente de edificio.**

Se entiende por envolvente del edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación que no sobrepasará los 5 m respecto al último forjado horizontal previsto a ejecutar. (Ver detalle anexo 1)

- **Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

### 5.5.2. Superficies de la edificación.

• **Superficie edificada o computable.**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

• **Medición de la superficie edificada.**<sup>1</sup>

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

<sup>1</sup> Ver interpretación gráfica de medición (terrazas, buhardillas y bajo cubiertas) en Anexo 1 de las NN.UU.

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas bajo – cubierta a partir de la altura libre de 2,20 m, siempre y cuando cuenten con acceso y con independencia de su tratamiento constructivo.
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud frontal menor de 3 metros. Cuando la longitud frontal sea mayor de 3 metros computarán el 100%, a partir de una profundidad de 1,50 m.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2,20 metros. No será computable la totalidad de huecos cuando conecten con planta sótano.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches limitados por uno, dos o tres lados, en este último caso, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
- Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas dispongan sobre rasante de planta baja y planta primera, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2,20 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50% y no podrán abrirse huecos en las fachadas laterales de las plantas abuhardilladas de los extremos. En el caso de apertura de huecos deberán computar al 100%. En estos casos únicamente se permitirán espacios bajo-cubierta para alojamiento de instalaciones y con acceso a través de registros y no de escaleras fijas, cuya altura libre no exceda de 2,20 m en ningún punto. En estas plantas se podrán incluir buhardas con las características reguladas en estas normas.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos, incluidos como tales el semisótano que no computa como altura por encontrarse su terreno perimetral a menos de 1,30 de la cara superior de forjado de planta baja.
- Los espacios descubiertos.
- El primer metro cubierto de cualquier espacio exterior (terraza, porche, tendedores...).
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los cuartos de instalaciones con independencia de la planta donde se ubiquen hasta un máximo del 10 % de la superficie de planta, salvo en unifamiliares.
- Cuartos de instalaciones situados en la planta bajo-cubierta de viviendas unifamiliares.
- Los elementos salientes.
- Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los conductos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m2.
- Los espacios de ascensores.
- Huecos en el forjado para creación de patios, dobles alturas, ojos de escalera, etc.
- Los balcones con vuelos inferiores a 1 metro.
- Será de aplicación en orden al cómputo de superficies lo regulado en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 27 de septiembre de 2001, por la que se dictan Instrucciones Técnicas sobre los Criterios a seguir por el Planeamiento Urbanístico en la Regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.
- Los portales, escaleras y pasillos que superen los mínimos establecidos tanto en el CTE como en este PG, contarán al 75% de su superficie (de ambos a la vez), salvo zonas privadas en el

interior de la vivienda.

- En viviendas unifamiliares los cerramientos de separación entre medianerías de viviendas, computarán en ancho máximo de 15 cms.

- **Superficie edificable.**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

Con carácter general de aplicación las que resulten de sus proyectos de reparcelación o compensación, en su caso, sin perjuicio de lo indicado en el Capítulo 8.

- **Superficies sobre y bajo rasante.**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

### 5.5.3. Edificabilidad (coeficiente).

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- Edificabilidad bruta: cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y redes generales (interiores y/o exteriores) y locales (y en su caso supramunicipales).
- Edificabilidad neta: cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, (excluidas las redes públicas de las parcelas finalistas).

### 5.5.4. Densidad.

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- Densidad bruta, cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y redes públicas en su caso.
- Densidad neta: cuanto se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidas las redes públicas, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

### 5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.

- En los sectores de suelos urbanizables, definidos por el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las redes públicas interiores y exteriores si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las redes públicas, y por lo tanto a las superficies que constituyan el ámbito propio del Sector.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre ámbitos de suelo URNC, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación, incluidos los espacios libres

## **5.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.**

En cualquier caso prevalecerá lo regulado en las ordenanzas particulares, siendo de aplicación lo regulado en este artículo en ausencia de regulación particular.

### **5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.**

Las edificaciones cumplirán la Normativa Técnica de aplicación vigente, en especial el Código Técnico de la Edificación (CTE), cuya justificación se incluirá en los proyectos de solicitud de licencia.

- **Piezas habitables.**

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes. Cumplirán con la normativa sectorial de aplicación.

- **Piezas no habitables.**

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

### **5.6.2. Plantas de la edificación.**

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

FORJADO: Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
  - + El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
  - + El forjado plano superior se denomina de techo.
- Inclinados:
  - + Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

- **Planta.**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- **Planta Baja.**

Planta cuyo plano superior de forjado de techo se encuentra a más de 1,30 del terreno perimetral.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- Entreplanta. Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- Plantas Bajas Diáfanas. Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior al menos en la mitad de sus lados.

- **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta.**

Está formada por el plano estructural más alto del edificio, pudiendo ser plano o inclinado, conformando una cubierta plana o inclinada. La cubierta plana puede ser visitable o no, si se utiliza como estancia se denomina azotea.

Formarán parte de la planta de cubierta los espacios formados por estructuras tipo cercha, que no sean accesibles ni pisables.

- **Planta Bajo-cubierta.**

Está formada por el espacio existente entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada, con acceso a través de escalera fija desde la última planta de piso. Dicha planta, que no computa a efectos de altura, si lo hará en edificabilidad a partir de los 2,20 m de altura libre interior, pudiendo iluminarse a través de buhardas, huecos en el plano de cubierta, terrazas de cubierta y, en caso, de edificaciones laterales de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas con huecos de anchura máxima 1,20 m. Cuando dichos espacios no computen edificabilidad, únicamente se permitirá iluminación a través de huecos en los planos inclinados de la cubierta y podrán destinarse a piezas no habitables, tales como instalaciones o trasteros.

**Cuerpos retranqueados:**

Tendrán la consideración de planta bajo-cubierta y por tanto no computarán como altura, los cuerpos que situándose por encima de la última planta que computa como altura, cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Se retranqueen de la línea de las fachadas un mínimo de 5,00 m.
- No sobrepasen la altura de 3,50 m, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta que computa como altura hasta su punto más alto.
- No se genere por encima de ellos ningún otro espacio.
- Su superficie edificable no supere el 35% de la superficie de la última planta que computa como altura.

Cumpliendo estas condiciones, dichos cuerpos, no computarán como planta a efectos de cómputo de alturas, pero sí computarán como planta a efectos de edificabilidad. En edificaciones abiertas estas condiciones se deberán cumplir en todas las fachadas, salvo en viviendas unifamiliares adosadas o pareadas que será obligatorio su cumplimiento únicamente en fachadas traseras y frontales.

En viviendas unifamiliares adosadas y pareadas no se podrán abrir huecos en las fachadas laterales de estos espacios.

En viviendas multifamiliares sólo se podrán autorizar en ordenanzas particulares cuya altura máxima de plantas sea de baja + dos.

Cuando se den soluciones mixtas con plantas bajo-cubiertas resueltas con cubiertas inclinadas y con fachadas retranqueadas y cubiertas planas, se deberá obtener con carácter previo a la tramitación de licencia de obras, dictamen favorable. Los servicios técnicos municipales, establecerán las condiciones que aplicando la normativa, no comporten solución arquitectónica inadecuada. Este dictamen será siempre obligatorio en caso de cuerpos retranqueados de viviendas unifamiliares aisladas.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de las alturas máximas de cornisa y cumbre desde las rasantes oficiales o teóricas en cada caso.

En las plantas bajo-cubierta de las viviendas multifamiliares, incluidos los cuerpos retranqueados, se podrán situar viviendas independientes de la planta inferior.



- **Planta sótano.**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de techo como máximo a 1,30 del terreno perimetral en contacto con la edificación, con excepción de accesos a garaje y rampas.

En las plantas sótano de viviendas particulares, se permiten únicamente huecos de ventilación cerrados con lamas y adosados al forjado de planta baja. Pudiendo disponer o no de carpintería interior practicable.

En el resto de edificaciones se permiten mayores huecos para favorecer las condiciones de ventilación. Dichos huecos podrán quedar abiertos, en cuyo caso, no se permitirá su cierre con carpintería acristalada, fija o practicable, o podrán cerrarse con elementos tipo lamas, en cuyo caso, podrán disponer o no de carpintería interior practicable.

- **Medición de las alturas de las plantas.**

- Altura de planta.

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de planta

Es la distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- + En plantas de pisos 2,60 m
- + En planta sótano 2,30 m (en caso de sótanos con solera se medirá a la cara superior de la zapata o cimentación)

Estas alturas se dan con carácter general, si bien se podrán reducir en un máximo del 10%, siempre y cuando se cumplan las alturas que se indican a continuación.

- Altura libre de las piezas habitables.

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,30 metros, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 metros con las salvedades de los usos específicos.

Cuando se trate de estancias con techo inclinado, dichas alturas se cumplirán como altura media. Se podrán autorizar alturas diferentes si se regulan en las ordenanzas particulares o en normativas sectoriales.

### 5.6.3. Cerramientos de la edificación.

- **Cerramiento del edificio.**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas.**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- Fachadas exteriores. Son aquellas que dan frente a las calles o superficies libres de parcela en caso de la edificación abierta.
- Fachadas interiores. Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- Fachadas ciegas: Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- Pared medianera: Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

• **Cubierta.**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- Cubierta plana: Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- Cubierta inclinada o tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

• **Huecos en los cerramientos.**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas o puertas en función de su utilización, sin que tengan esta consideración aquellos huecos que estén cerrados por elementos de lamas fijas.
- Huecos de cubierta. Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas en cualquier punto.

**5.6.4. Cuerpos de la edificación.**

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos con posibilidad de uso, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) **En función de su cerramiento:**

- Cuerpos cerrados de la edificación.

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior por fachadas, forjados o cubiertas del edificio, con o sin huecos en sus cerramientos.

- Cuerpos abiertos de la edificación.

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Seguirán manteniendo su condición de abiertos aquellos cuyo perímetro exterior contengan paneles acristalados que permitan su total apertura con hojas que se recojan en una longitud máxima de 1,00m, permaneciendo inalterable la fachada del edificio.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- Espacios diáfanos de planta baja.

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas.

Pueden ser, por su singularidad, soportales, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- Terrazas

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio.

Pueden ser:

- + Cubiertas: cuando tienen techo.
- + Descubiertas: cuando no tienen techo.

Cuando se sitúan en las plantas de bajo-cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 5 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. En las viviendas adosadas o pareadas podrán adosarse las terrazas, no teniendo que cumplir esta separación mínima de 3 metros.

**b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.**

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- Cuerpos entrantes, son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.
- Cuerpos salientes, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

Los cuerpos salientes pueden tener las siguientes características:

**- De Fachada**

- + Balcones.

Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

- + Miradores y galerías.

Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

- + Cuerpos volados.

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 2,80 metros, y nunca

volarán una distancia superior al ancho de la acera, retranqueándose 0,60 m. del encintado de estas.

- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.
- En casco antiguo regirán, con carácter preferente, las ordenanzas correspondientes de su Plan Especial aprobado en junio 2012.

#### - De Cubierta

##### + Buhardas.

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminación o accesos de las plantas bajo-cubierta o plantas primeras que computan al 50%. El ancho máximo exterior de las buhardas será de 1,60 m y el ancho máximo interior será de 1,20m.

La altura máxima permitida se medirá al punto más alto de la cara inferior del alero de la buharda, cuando esta se sitúe en el plano de fachada de la última planta que compute a efectos de altura y se sitúe por encima del alero de cubierta.

En caso de que la buharda quede retranqueada de la fachada de la última planta que computa a efectos de altura y sobresalga del plano de cubierta más de 1,50 m, la altura máxima también se medirá al punto más alto de la cara inferior de su alero.

En plantas bajo-cubiertas retranqueadas las buhardas deberán quedar dentro de la envolvente máxima de la cubierta.

No se permitirán buhardas en plantas bajo-cubierta que no dispongan de edificabilidad. En caso de disponer de edificabilidad se permitirán buhardas, cumpliendo con las condiciones anteriores, en cualquier punto de la cubierta.

##### + Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Con carácter general podrán salir de la envolvente máxima de la cubierta sin superar el punto más alto de ésta en 1,50 m. No obstante se podrán autorizar, en su caso, y previo estudio justificado, otras soluciones arquitectónicas adecuadas .

#### c) Por su uso específico.

- Escaleras. Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

Las escaleras de nueva ejecución pueden ser:

- Escaleras interiores, cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
- Escaleras exteriores, cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

Las condiciones específicas, a cumplir en las escaleras de nueva ejecución (iluminación, ventilación, dimensiones de peldaños, etc.), se regularán según el Código Técnico de la Edificación vigente. (En locales ya ejecutados y para su utilización será de aplicación la Normativa Sectorial vigente que corresponda).

**5.6.5. Patios.**

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

**a) Por su situación respecto de los edificios.**

• **Patios cerrados.**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

Pueden ser:

- Patios cerrados interiores: son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

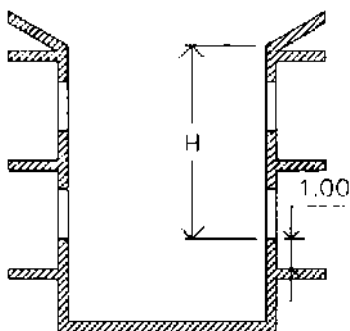
Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establecen en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio. Salvo que se trate de patios dentro de una sola edificación unifamiliar, en cuyo caso cumplirán las distancias si alguna de las estancias que iluminan debiera justificar su superficie mínima de iluminación y ventilación a través de dicho patio.

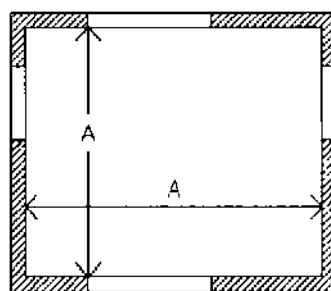
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

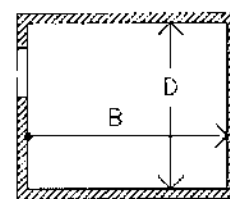
Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	$A > 0,40 H$	$B > 0,32 H$	$C > 0,32 H$	$D > 0,25 H$
Salón-Cocina-comedor K+C	$> 3,30 \text{ m.}$	$> 3,00 \text{ m.}$	$> 3,00 \text{ m.}$	$> 2,70 \text{ m.}$
Cocina K	$A > 0,30 H$ $> 3,00 \text{ m.}$	$B > 0,24 H$ $> 2,70 \text{ m.}$	$C > 0,24 H$ $> 2,70 \text{ m.}$	$D > 0,19 H$ $> 2,40 \text{ m.}$
Escalera: otros usos	$A > 0,25 H$ $> 2,70 \text{ m.}$	$B > 0,20 H$ $> 2,40 \text{ m.}$	$C > 0,20 H$ $> 2,40 \text{ m.}$	$D > 0,16 H$ $> 2,10 \text{ m.}$



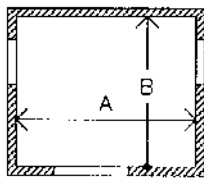
Sección Vertical



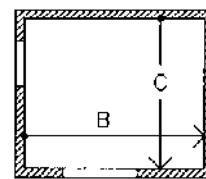
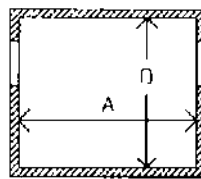
Plantas



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a  $0,30 H$ , a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



PIANTA  
PATIOS CERRADOS



cotas en cm.

Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único a efectos de luces y vistas, siempre que se trate de patios regulados en un único proyecto o exista acuerdo entre colindantes.

Para el caso de patios cerrados interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- Patio de manzana: son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.
- **Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos exteriores: son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- Patios abiertos interiores: son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

En cuanto a la apertura de huecos se regulará de la misma forma que para patios cerrados.

En todos los casos de edificación divisible, los patios abiertos deberán tener alguna regulación

que permita, con independencia de su titularidad dominical o de uso, el acceso para limpieza y recogida de objetos.

- Patio inglés: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso. Podrá quedar cubierto con un tramex, celosía, lamas, pérgolas o similar.

La anchura máxima del patio inglés, en caso de ser exterior, será de 5 metros medido desde la fachada. Si se supera esta anchura, el patio inglés deberá cubrirse con rejilla tipo tramex, celosía, lamas, pérgolas o similar.

La coronación del cerramiento de los patios ingleses podrá distar en vertical 1m como máximo desde la cara superior del forjado de planta baja, para no ser considerado como planta baja.

Por tanto se admiten soluciones diversas, con anchuras de patio inglés acordes con su función de iluminación y ventilación, siempre que de lo proyectado no se derive que la planta sótano correspondiente al patio inglés se percibe como una planta más del edificio.

#### **b) Por su ocupación.**

- Patios libres: aquellos que no están edificados sobre rasante.
- Patios ocupados: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.  
En este último caso computan ocupación, salvo planta baja en ordenanza especial casco.  
Será siempre de aplicación general el Art. 5.4.2 de las presentes NN.UU.

#### **c) Por su titularidad.**

- Patio privado: es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- Patio mancomunado: es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.  
La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura. Cuando exista diferencia de rasante, los 2 m de altura se contarán a partir de la rasante del patio más alto.

#### **d) Por su uso.**

- Patio de luces: aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- Patio ajardinado: aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

#### 5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de elemento saliente.

Pueden ser

- **Aleros.**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m. en edificación cerrada

- **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos en edificaciones abiertas, sólo se permitirán en laterales y no tendrán más de 2,00

m de altura con la excepción de los correspondientes a las viviendas unifamiliares.

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas.**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas.**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal, como elemento decorativo para quitar el sol.

- **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc..., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades blanquecinas.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc...

- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m, permitiéndose en edificios preexistentes que dicha dimensión pueda aplicarse a toda la altura de fachada con objeto de mejorar sus condiciones estéticas y de aislamiento térmico.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Remates.**



Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas

#### 5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m., y al menos 60 cm. menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Los toldos de locales comerciales quedarán regulados por la ordenanza municipal de terrazas de uso público.

- **Muestras.**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada.

- **Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Quedan regulados en el Capítulo 7 de Protección.

- **Carpas.**

Las carpas no podrán superar los 300 m<sup>2</sup> de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

No se permitirán periodos consecutivos dentro de una parcela, debiendo existir un intervalo entre periodos de instalación de 1 mes. En cualquier caso, por causas medioambientales o de molestias a los vecinos, se podrá denegar la autorización.

#### 5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles.

- **Portales.**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 metros y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestíbulos.**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles, con una dimensión mínima de 1,20 m.

- **Pisos.**

Corresponden a partes interiores de los edificios divisibles que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario.

En los pisos podrán autorizarse despachos profesionales.

Para el resto de usos, será necesario que tengan salida directa a calle sin atravesar zonas comunes o, en caso contrario, cuenten con el permiso de la comunidad de propietarios.

En todos los supuestos se entenderá como atención al público aquellos usos que supongan visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias.

- **Locales.**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público- reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Las condiciones de los locales se especifican en el anexo al Capítulo 6 "Normas generales de los usos".

## **5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.**

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

### **5.7.1. Servicios Higiénicos. (Locales, Industrias y lugares de trabajo).**

Será de aplicación lo establecido en el anexo al Capítulo 6, la Normativa de Seguridad y Salud en el trabajo, la Técnica Sectorial vigente y el CTE.

### **5.7.2. Servicios de accesibilidad.**

Los proyectos contemplarán el cumplimiento de la normativa técnica vigente así como el CTE.

- **Servicios e instalaciones de Acceso.**

- Portales
- Escaleras.
- Portero automático.

- Conserjerías
- **Servicios de Transporte.**
  - Ascensores.
  - Montacargas
  - Escaleras mecánicas
  - Conductos hidroneumáticos.
- **Servicios de señalización.**
  - Carteles
  - Rótulos

### 5.7.3. Instalaciones del edificio.

- **Instalaciones de agua.**
  - Cuarto de bombas.
  - Depósitos.
  - Conductos verticales.
  - Cuartos de contadores, etc.
- **Instalaciones de climatización.**
  - De calefacción:
    - + Calderas
    - + Conductos verticales.
    - + Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) e instrucciones técnicas complementarias IT.IC (o la vigente en cada momento).

- De refrigeración:
  - + Cuarto y torres de refrigeración.
  - + Conductos verticales.
  - + Aparados individuales

En edificios de uso residencial, los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca o elemento similar que las oculte.

Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla o en otros lugares habilitados al efecto, siempre que queden debidamente ocultos e integrados en la edificación.

En caso de no ubicarlos según lo indicado anteriormente, se podrán aprobar modelos de ocultación de dichos aparatos, así como su disposición uniforme en fachadas, que deberán contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.

- **Instalaciones eléctricas.**

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

Los proyectos contendrán las justificaciones para cumplir con la normativa sectorial de aplicación y el CTE.

- **Instalaciones de energía.**

- Gas natural.
- Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- **Instalaciones de comunicación.**

- Teléfonos.
- Televisión.
- Cable
- Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas individuales en fachada, salvo que no sean visibles desde el espacio público. Será, en cualquier caso, de aplicación la Normativa Técnica Sectorial vigente y el CTE.

#### 5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

- **Instalaciones ventilación.**

- Chimeneas.
- Shunt
- Conductos de ventilación.

- **Servicios e Instalaciones de Protección.**

- Alarmas.
- Servicios de vigilancia
- Extintores de incendios, etc...
- Accesos de bomberos

- **Servicios de Almacenamiento.**

- Trasteros
- Servicios de tendederos, todos los edificios de viviendas multifamiliares deberán contar con espacios para tender la ropa que evite que sea vista desde el espacio público. Salvo lo regulado en ordenanzas particulares.

#### 5.7.5. Servicios de aparcamiento.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

- **Estacionamiento.**

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos

- **Garajes.**

Vienen definidas sus categorías en el Capítulo 6° - Subtipo 7.2 del Grupo III.  
Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO(m)
• Vehículos de dos ruedas	2,5 m	1,5 m
• Automóviles	5,0 m	2,5 m
• Vehículos Industriales ligeros	5,7 m	2,5 m
• Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

Estas dimensiones se consideran libres sin obstáculos y sólo podrán ser invadidas por pilares estructurales por cada uno de sus lados en un ancho no superior a 15 cm. El espacio libre entre pilares no será al menos de 2,20 x 4,70 m.

Las plazas de aparcamiento que se encuentren cerradas en alguno de sus lados por un muro, deberán tener una dimensión mínima de libre de 3 metros y si en cambio tienen dos muros, esta dimensión libre será de 3,5 metros. La dimensión libre desde el muro al final de plaza será de 3,00 m, en caso de un único muro lateral y de 3,50 m en caso de dos muros laterales. Dichas plazas podrán estar invadidas por pilares, cumpliendo el espacio libre entre pilares las dimensión de 2,20 x 4,70 m. No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes, a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que podrá ser de 2,20 x 4,50 metros y su carril de acceso de 3,50 m de anchura, si tiene un solo sentido y el aparcamiento es en línea.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de berreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

#### Accesos y rampas:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable.

Tanto la plataforma con pendiente  $\leq 5\%$  como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

En la categoría 1ª de garajes individuales con superficies menores de 20 m<sup>2</sup>, el ancho mínimo de acceso y rampas será de 3 metros.

En garajes categoría 2a hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.

- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3a en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La sección de las rampas será de tres o seis metros si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de trescientos cincuenta centímetros de la rampa no rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco centímetros repartidos en trescientos cincuenta para el carril interior y trescientos veinticinco para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes de categoría 4ª y 5ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de 3 metros.
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros en tramo recto con el sobreebancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros si es de un sentido y de seis metros si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia los accesos de garaje, (zona de estacionamiento) a viviendas.

El acceso del garaje a las viviendas o escaleras, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrán salidas que comuniquen directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1a en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

### Ventilaciones:

Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, y en particular el CTE.

### Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en el CTE.

## **5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN.**

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

### 5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

#### • **Cerramientos de parcela.**

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificación abierta se podrán cerrar con elementos ligeros como cerrajería, madera, acabados vegetales, sin superar la altura de 3,00m en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante. Hasta la altura de 1,50m estos cerramientos se podrán sustituir por muros de piedra, ladrillo, hormigón, bloques decorativos o similares, siempre que tengan una terminación adecuada.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores (acera/zona verde), con la salvedad de las urbanizaciones históricas en las que se situará en las rasantes naturales. En este último caso cuando la rasante natural se haya modificado en el tiempo y no sea posible deducirla, se entenderá como rasante natural la teórica indicada anteriormente.

Siempre y cuando se modifique el terreno natural o rasante teórica deberá proyectarse la solución de evacuación de aguas que evite afectar con aguas a colindantes o vía pública.

- Escalonamientos del cerramiento. Se podrán producir escalonamientos de 2,50 m con cerramiento opaco, siempre y cuando se cumpla con 1,50 m en el punto medio. En cualquier caso la altura del cerramiento pétreo ciego podrá llegar a una altura máxima de 3,00 m con acuerdo firmado entre colindantes.

Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 4 m., y mínima libre de 2,20 m deberán abrir hacia el interior de la parcela. (Ver interpretación gráfica en Anexo I).

No se podrán abrir accesos a zona verde, salvo edificios de titularidad pública o casos muy justificados previa autorización municipal.

En urbanizaciones históricas se permitirá un único vado para acceso de vehículos por alineación a calle de parcela, salvo en el caso de parcelas segregables que se admitirán tantos como parcelas se puedan segregar la parcela original. Se admitirá un único vado por parcela para accesos destinados a

mantenimiento de jardinería. En caso de conjuntos integrados, incluso en urbanizaciones históricas, se admitirán los vados necesarios para el desarrollo de dichos conjuntos.

- **Movimientos de tierra.**

En cualquier parcela los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno por encima de 1,50 m desde la rasante teórica o natural en cada caso, salvo en topografía con pendiente acusada que se permitirá hasta máximo de 2,5 metros de altura, siempre y cuando, se obtenga autorización del colindante. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°, y 45° en caso de pendientes acusadas según criterio de los Servicios Técnicos..

En urbanizaciones históricas se podrá modificar el terreno por debajo de la rasante natural guardando un retranqueo de 1,00 m. En el resto de urbanizaciones, se podrá modificar el terreno por debajo de la rasante teórica para destinarlo a espacios libres o rampas de acceso de vehículos.

### 5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma anexa del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Garajes y estacionamientos
  - Perreras
  - Conserjerías
  - Trasteros y almacenes
  - Cenadores
  - Barbacoas
  - Leñeras
  - Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.
  - Pozos
- Su altura máxima de fachada no podrá superar los 4,00 m medidos desde el terreno existente, hasta la cara inferior del alero o punto más alto de su fachada o peto si lo hubiere. El punto más alto de su cubierta no superará los 5,00 m
  - Las edificaciones cerradas sobre rasante deberán cumplir el retranqueo de una vez su altura de fachada, salvo las abiertas por todos sus lados que se podrán acercar al lindero, en la medida que respeten la envolvente de 45 ° desde la altura máxima del cerramiento.
  - Las edificaciones bajo rasante respetarán el retranqueo de 1,00m.

Los depósitos elevados cumplirán siempre los retranqueos.

Las barbacoas en viviendas unifamiliares adosadas o pareadas deberán estar adosadas a la edificación principal y con conductos de humos hasta cubierta. En caso de no adosarse a la edificación principal y no conducir humos hasta cubierta deberán presentar el acuerdo con los vecinos colindantes. En vivienda unifamiliar aislada deberán retranquearse 5m de los cerramientos de parcela, salvo acuerdo con el colindante. En viviendas multifamiliares se deberán situar en los cerramientos de calle o en otros linderos respetando un retranqueo mínimo de 5m, salvo acuerdo con vecinos colindantes.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías.

En todo caso, se permitirán los adosamientos cuando se regulen en los proyectos y planes



específicos o se cuente con la autorización del colindante de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Tramitación.

Los pozos y sus instalaciones deberán respetar el retranqueo de 2 m salvo acuerdo con el colindante.

### 5.8.3. Instalaciones deportivas.

#### • Piscinas.

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo pudiéndose superar dicho volumen hasta en un 50% mediante estudio razonado que lo justifique.

Toda piscina, con independencia del sistema de suministro de agua deberá estar dotada de un sistema de depuración del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público.

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

Deberán estar separadas un mínimo de 1,00 m a su lámina de agua, pudiéndose, salvo en vivienda unifamiliar aislada y las de uso colectivo, adosarse al lindero de fondo. También se podrá adosar a los linderos laterales que cuenten con condición de adosamiento.

#### • Pista de uso particular como complemento a la edificación: de tenis, frontones y paddle u otras.

Cuando se sitúen por debajo del terreno deberán retranquearse 1,00 m. Cuando se sitúen sobre rasante, en caso de cerramientos opacos, deberán guardar los retranqueos para edificaciones auxiliares cerradas. En caso de cerramientos diáfanos o translúcidos las condiciones de retranqueo serán las de edificaciones auxiliares abiertas. En ningún caso se superara la altura total de 5,00 m.

### 5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.

- Arbustos y Praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

### 5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas.

- Paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones del CTE según ámbito de aplicación de Ley de Ordenación de la Edificación.
- Antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares. Cuando no se sitúen en plantas de cubierta, y se sitúen en espacios libres de parcela, la separación a linderos será como mínimo su altura.

## **CAPITULO. 6. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.**

### **6.1. CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS.**

#### **6.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos.**

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Grupos de usos.**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- **Tipos y subtipos de usos.**

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- **Categoría de uso.**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso.**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios

#### **6.1.2. Grupos de usos.**

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I. – Usos residenciales.**

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

- **Grupo II. – Uso industriales.**

Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

- **Grupo III. – Usos de servicios.**

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.

- **Grupo IV. – Usos libres.**

Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

- **Grupo V. – Usos naturales.**

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

### 6.1.3. Situación de uso.

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación E - Exclusiva: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación B - Baja: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación I - Inferior: cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- Situación C - Compartida: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Situación D - Doméstica: cuando puede compartir las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

## **6.2. NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS.**

### 6.2.1. Otros criterios de diferenciación de los usos.

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

#### **a) Por su importancia:**

- **Uso principal o característico:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, zona o parcela.
- **Usos complementarios:** son aquellos que se permiten siempre y cuando exista el uso principal en una proporción superior al 50% de la superficie edificable total.
- **Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

#### **b) Por su utilización:**

- **Usos públicos:**

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- carácter restringido, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también “usos afectos al servicio público”.
- carácter reservado, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- **Usos privados**

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

### **6.3. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.**

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Ordenanzas Particulares del Capítulo 8 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

- 1°. Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a un Grupo.
- 2°. Condiciones específicas aplicables únicamente al Tipo de uso.  
En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
- 3°. Condiciones que resultan de la Legislación Sectorial aplicable a cada uso.
- 4°. Condiciones específicas de uso determinadas por las Ordenanzas Particulares del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.
- 5°. Condiciones particulares de cada ámbito señaladas en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Reglas de aplicación.**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

### **6.4. GRUPO I – USOS RESIDENCIALES.**

#### **6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales.**

- **Programa mínimo de las viviendas.**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 35 m<sup>2</sup>.

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

- **Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho

superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- **Piezas habitables en el uso residencial.**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

- **Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones que deben cumplir los usos complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- **Condiciones de la vivienda protegida.**

Cuando el planeamiento general o de desarrollo exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regule su legislación específica. Asimismo, serán de aplicación las condiciones concretas que se señalan en el Plan General a través de las determinaciones de su Memoria para su correspondiente transformación.

#### 6.4.2. Tipo de usos residenciales.

##### 6.4.2.1. Tipo 1 – Residencial Unifamiliar: RU

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente o en una parcela privativa dentro de un conjunto integrado con parte proporcional de zonas comunes, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia permanente por una persona o una familia como vivienda habitual.

- **Subtipos de uso residencial unifamiliar.**

##### Subtipo 1.1.- Vivienda Unifamiliar Doble.

Corresponde a aquella vivienda unifamiliar que se puede ocupar de forma singular por dos familias, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones.

La parcela debe permanecer como finca indivisible unifamiliar y la edificación se podrá organizar jurídicamente mediante una división horizontal o conjunto inmobiliario, que requerirá, para su inscripción, la preceptiva licencia municipal que haga expresa mención a la indivisibilidad de la parcela.

Las parcelas con este uso permanecerán como parcelas independientes con una única acometida para cada servicio desde el exterior, y por tanto con un único titular a los efectos de

abonar los gastos de servicios y comunidad, en su caso distribuyéndose interiormente dentro de la copropiedad

- **Dotación de aparcamiento (suelo urbano consolidado).**

Se exigirán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar. En caso de viviendas dobles deberá dotarse con cuatro plazas de aparcamiento.

#### 6.4.2.2. Tipo 2 – Residencial Multifamiliar: RM.

Corresponde a usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso al exterior del edificio, comunes a los diferentes pisos que se utilizan de forma permanente por varias familias.

- **Dotación de aparcamiento (suelo urbano consolidado).**

Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

#### 6.4.2.3. Tipo 3 – Residencias Especiales: RE.

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas.

- **Subtipos.**

##### **Subtipo 3.1.- Residencias de la Tercera Edad .....RE-TE**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada.

##### **Subtipo 3.2.- Centros de acogida .....RE-CA**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc.

##### **Subtipo 3.3.- Centros residenciales de atención social.**

Corresponden a aquellos usos residenciales ubicados en edificios, locales y pisos destinados al alojamiento temporal de colectivos diferentes al de la tercera edad, que se consideran sectores de atención social, tales como viviendas comunitarias, pisos tutelados u otros centros.

##### **Subtipo 3.4.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejercicios .....RC-CR**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen vínculos de carácter religioso.

##### **Subtipo 3.5.- Residencias de Estudiantes .....RE-RD**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente.

**Subtipo 3.6.- Hostelería .....RE-HO**

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo pero de forma exclusivamente temporal.

• **Categorías.**

Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen urbanísticamente las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Pequeñas residencias. Cuando el número de plazas de residentes sea inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría 2ª.- Medianas residencias. Cuando el número de plazas residentes sea inferior a 100 plazas y superior a 20 unidades.
- Categoría 3ª.- Grandes residencias. Cuando el número de plazas de residentes sea superior a 100 unidades.

• **Condiciones específicas.**

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, incluidos los campings y campamentos turísticos, cumplirán todas las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, y además cuando exista una regulación específica para el uso concreto se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Todos los usos de residencia especial están incluidos simultáneamente en los subtipos de los servicios de equipamiento dotacional y equipamiento comercial que se pormenorizan en este Capítulo, y quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalen para cada uno de ellos en el apartado de los equipamientos.

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en las categorías 1a y 2a, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1a cuando se permitan usos unifamiliares.

En la categoría 3a será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social.

• **Dotación de aparcamiento (en suelo urbano consolidado).**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie edificable.

**6.4.2.4. Tipo 4 – Camping y Áreas de Acampada: RE-AC.**

Corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une vínculo alguno.

• **Categoría.**

Son las que establece la regulación sectorial vigente.

- **Condiciones específicas.**

Los campings y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada cuando específicamente se regule en las normas particulares del suelo o en las normas del suelo no urbanizable.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

## **6.5. GRUPO II – USOS INDUSTRIALES.**

### **6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales.**

- **Regulación.**

Los usos industriales cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas, así como las señaladas en el presente capítulo, las de las ordenanzas que le sean de aplicación y las específicas en el anexo al final del presente capítulo sobre condiciones de los establecimientos destinados a actividades económicas.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Así mismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m<sup>2</sup> edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m<sup>2</sup> más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.



- **Servicios de aseos y vestuarios.**

Cumplirán la normativa de aplicación vigente relativa a seguridad e higiene en el trabajo así como cualquier otra que pueda ser promulgada en su momento.

- **Recogida de basuras y vertidos.**

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- **Dotación de aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Categorías.**

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Reducida, inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- Pequeña, entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- Mediana, entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- Grande, entre 5.000 y 20.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría 5ª.- Complejos, superior a 20.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuaria o especiales, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las siguientes:

- 1ª.- Hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela
- 2ª.- Entre 500 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> de parcela
- 3ª.- Entre 5.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup> de parcela.
- 4ª.- Entre 20.000 y 100.000 m<sup>2</sup> de parcela
- 5ª.- Superior a 100.000 m<sup>2</sup> de parcela.

Las categorías 4ª y 5ª requerirán para su implantación un estudio de tráfico que justifique su capacidad de accesibilidad.

### 6.5.2. Tipos de usos industriales.

De forma no exhaustiva, de forma que puedan incluirse, por similitud, tipos no previstos específicamente, se establecen los siguientes tipos y subtipos del uso industrial.

#### 6.5.2.1. Tipo 1 – Industria Taller: IN-T.

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados, y de diagnóstico de máquinas y vehículos.

- **Dotación especial de aparcamientos.**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, que deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

- **Compatibilidad.**

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en las zonas residenciales multifamiliares, y si se trata de edificios divisibles deberá situarse en plantas inferiores.

#### 6.5.2.2. Tipo 2 – Industria Almacén: IN-A.

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- **Condiciones específicas.**

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

#### 6.5.2.3. Tipo 3 – Industrias de Elaboración: IN-E.

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

#### 6.5.2.4. Tipo 4 – Industria Agro-pecuaria: IN-P.

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en los Capítulos 7º y 10º.

#### 6.5.2.5. Tipo 5 – Industria Minera: IN-M.

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

#### 6.5.2.6. Tipo 6 – Industria Especiales: IN-E.

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables o en suelos urbano en procesos de urbanización.

- **Subtipos.**

#### **Subtipo 6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción.**

Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:

- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

#### **Subtipo 6.2.- Industrias de fabricación especial.**

Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no producen molestias a las parcelas colindantes.

#### **Subtipo 6.3.- Industrias de almacenamientos especiales.**

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc...

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable, cuando se garantice que no producen contaminaciones, y que no se visualizan desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes.

### **6.6. GRUPO III – USO DE SERVICIOS.**

#### **6.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios.**

##### **• Regulación.**

Los usos de servicios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas, así como las señaladas en el presente capítulo, las de las ordenanzas que le sean de aplicación y las específicas en el anexo al final del presente capítulo sobre condiciones de los establecimientos destinados a actividades económicas.

##### **• Aseos y vestuarios.**

Cumplirán la Normativa Sectorial vigente, el CTE y la que pudiera derivarse en su momento de la promulgación de otra legislación al respecto.

#### **6.6.2. Tipo de usos de servicios.**

##### **6.6.2.1. Tipo 1 – Usos Comerciales: C.**

Corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinadas al suministro directo de productos al público mediante ventas al pormenor o mediante servicios al ciudadano tales como peluquerías, tintorerías, etc.

##### **• Categorías.**

- **Categoría 1ª.-** Pequeño, situado en edificios y locales cuya superficie útil destinada a la

venta al público sea inferior o igual a 120 m<sup>2</sup> si es comercio alimentario y 500 m<sup>2</sup> si se trata de comercio no alimentario, sin superar en ningún caso los 1.000 m<sup>2</sup> de construcción sobre rasante.

- **Categoría 2<sup>a</sup>.**- Mediano. Situados en edificios y locales cuya superficie útil destinada a venta al público esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup> en comercios alimentarios y entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> si se trata de comercios no alimentarios sin que el edificio supere en ningún caso una superficie construida sobre rasante superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
- **Categoría 3<sup>a</sup>.**- Grandes superficies. Situados en edificios y locales que queden regulados por Ley 7/1996 de 15 de Enero de la Comunidad de Madrid sobre la Ordenación del Comercio Minorista como Grandes Establecimientos.
- **Categoría 4<sup>a</sup>.**- Mercadillos. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

- **Condiciones específicas de los usos comerciales.**

Regulación.

En general será de aplicación el CTE, la Normativa Sectorial vigente de aplicación, aquella que pudiera estar promulgada al respecto en su momento y condiciones de establecimientos del anexo al final del capítulo de usos.

Carga y descarga.

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable. Salvo en las zonas donde específicamente queden eximidos en estas normas.

6.6.2.2. Tipo 2 – Usos Terciarios: T.

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como ha servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

- **Categorías.**

- Categoría 1<sup>a</sup>.- Reducida. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con

superficies iguales o inferiores a 200 m2 de superficie edificable sobre rasante.

- Categoría 2ª.- Pequeña. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m2 y 2.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 3ª.- Mediana. Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 m2 y 10.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 4ª.- Grande. Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 5ª.- Complejos. Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.

- **Condiciones específicas de los usos terciarios.**

Será de aplicación la Normativa Sectorial vigente, el CTE y demás legislación al respecto que pudiera estar promulgada en su momento.

**Accesos.**

Cuando se realicen usos terciarios de categorías 4ª y 5ª será exigible un estudio de tráfico que justifique la capacidad de accesibilidad a la implantación proyectada.

**Dotación de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 100 m2 de superficie edificable ó 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.

**6.6.2.3. Tipo 3 – Servicios de Equipamiento Dotacional: EQ.**

Corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro.

- **Categorías.**

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª.- Pequeños. Aforos hasta 50 personas o 500 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 2ª.- Medianos. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 3ª.- Grandes. Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.
- Categoría 4ª.- Superior. Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m2 de superficie edificable sobre rasante.

Las condiciones de aforo y superficie edificable no implican su cumplimiento conjunto y simultáneo, siendo aplicable, bien el aforo o bien la superficie edificable señalada.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los

siguientes aforos:

- 1ª.- Inferior 200 personas.
- 2ª.- Entre 200 y 1.000 personas.
- 3ª.- Entre 1.000 y 10.000 personas.
- 4ª.- Superiores a 10.000 personas

• **Condiciones específicas de los usos de Equipamiento y Dotacional.**

Será de aplicación la Normativa Sectorial vigente, el CTE y demás legislación al respecto que pudiera estar promulgada en su momento.

• **Dotación de aparcamientos.**

Salvo que específicamente queden eximidos en determinados grados de ordenanza por estas normas u otras que la desarrollen, se establece con carácter general una dotación de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m2 de edificabilidad.

• **Subtipos.**

**Subtipo 3.1.- Equipamiento Religioso..... EQ-R**

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales y los conventos y residencias religiosas, casa de ejercicios y espiritualidad.

**Subtipo 3.2.- Equipamiento Sanitario ..... EQ-S**

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud.

**Subtipo 3.3.- Equipamiento Cultural ..... EQ-C**

Corresponde a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas y casas de culturas.

**Subtipo 3.4.- Equipamiento de Bienestar Social..... EQ-A**

Corresponden a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres etc.) y centros experimentales. Quedan englobados en este subtipo todos los subtipos de residencias especiales del uso residencial.

**Subtipo 3.5.- Equipamiento Educativo..... EQ-E**

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

**Subtipo 3.6.-Equipamiento de Ocio y Relación..... EQ-O**

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

### **Subtipo 3.7.- Equipamientos Deportivos ..... EQ-D**

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica deportiva.

#### 6.6.2.4. Tipo 4 – Servicios de Equipamiento Comercial: EC.

Corresponden a usos ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada.

- **Categorías.**

Son las mismas que las establecidas para los equipamientos dotacionales. Condiciones específicas Los usos de equipamiento comercial cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional, con las salvedades específicas de los equipamientos de transportes que tienen sus categorías específicas y de los equipamientos comerciales, recreativos y de relación que cumplirán las condiciones específicas que se señalan en el subtipo.

- **Subtipos.**

#### **Subtipo 4.1.- Equipamiento Comercial de Espectáculos ..... EC-E**

Corresponde a equipamientos cuya diferenciación urbanística muy importante es que se destinan a espectáculos con las afecciones derivadas de las categorías.

##### Pormenorizaciones

- **De Espectáculos Deportivos .....EC-ED**  
Campos de fútbol, circuitos, etc.
- **Espectáculos Culturales .....EC-EC**  
Cines, teatros, óperas, auditorios.
- **Espectáculos Especiales Toros, canódromos, etc .....EC-EE**

#### **Subtipo 4.2.- Equipamiento Comercial de Hostelería ..... EC-H**

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería

##### Categorías.

Son las que se regulan en dicha legislación específica.

##### Pormenorizaciones

- **De Residencia.....EC-HR**  
Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones, campings y campamentos de turismo.
- **De Restauración .....EC-HA**  
Restaurantes, comedores

#### **Subtipo 4.3.- Equipamiento Comercial Recreativo ..... EC-R**

Pormenorizaciones.

- **De Relación .....EC-RR**
  - + Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs de alterne, etc.
  - + Las discotecas y clubs de alterne, por sus horarios especiales, cumplirán:
    - Una autorización específica, aunque se permitan por la ordenanza, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.
    - En ningún caso se autorizarán cuando el equipamiento quede en el interior de urbanizaciones, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.
    - Estos establecimientos deberán guardar una distancia de separación mínima con respecto a otro más próximo existente cuando se sitúen en edificios o áreas de viviendas en función del ancho de calle:
      - Mayor de 80 m. en calles menores de 6 m.
      - Mayor de 60 m. en calles entre 6 y 9 m.
      - Mayor de 50 m. en calles entre 9 y 12 m.
      - Mayor de 30 m. en calles mayores de 15 m.
    - La separación se entenderá como la distancia existente entre dos establecimientos, medida entre los puntos medios de sus fachadas prolongadas perpendicularmente sobre la mediana de la vía pública, aún cuando estén en diferente acera o calle.
    - En edificios exentos de uso comercial exclusivo o con otros usos comerciales, se permitirá un establecimiento de este tipo como máximo por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie construida. En el caso de que dicho edificio dispusiera de locales con fachada a vía pública, cualquier establecimiento que pudiera instalarse estará sujeto además a las limitaciones expresadas en el párrafo anterior.
- **De juegos .....EC-RJ**
  - + Casinos, bingos, billares, boleras, etc.
  - + Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares salvo en centros comerciales.
- **De tipo social .....EC-RS**
  - Clubs sociales.
- **Deportivos .....EC-RA**
  - Gimnasios, clubs deportivos, etc.
- **Culturales .....EC-RC**
  - Club de Aficionados.
- **De atracciones .....EC-A**
  - + Ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.
  - + Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determinen en los planos de ordenación.

**Subtipo 4.4.- Equipamientos Comerciales Docentes y Educativo ..... EC-D**



Corresponde a los mismos usos pormenorizados que se regulan para el equipamiento dotacional educativo.

**Subtipo 4.5.- Equipamientos Comerciales Sanitarios ..... EC-S**

- + Consultas, Clínicas, Hospitales.
- + Los Hospitales quedarán prohibidos en zonas de urbanizaciones unifamiliares.

**Subtipo 4.6.- Equipamientos Comerciales de Bienestar Social ..... EC-B**

Estos usos son coincidentes con todos los subtipos de las Residencias Especiales y se rigen por las características señaladas en ese apartado.

**Subtipo 4.7.- Equipamiento Comercial para vehículos..... EC-T**

Pormenorizaciones

• **Parking públicos.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas o la edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen para el Tipo 7 Servicios de Dotación de Aparcamiento.

• **Suministros de combustibles**

Destinados a la venta al público al pormenor de combustibles, con las siguientes categorías:

- Categoría 1a.- Surtidores
- Categoría 2a.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3a.- Áreas de Servicio
- Categoría 4a.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señale los planos de ordenación.

• **Aparcamientos de transportes.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m2
- Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m2
- Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluye servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán cuando expresamente se regule en los planos de ordenación y normas urbanísticas.

**6.6.2.5. Tipo 5 – Servicios de Infraestructura: SI.**

Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.



Condiciones específicas.

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización.

- **Subtipos.**

- **Subtipo 5.1. De abastecimiento de agua..... SI-AA**

Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, Redes de distribución, Estaciones de bombeo, Embalses, Pozos de Captación, Redes de Aducción, Depósito de Potabilidad, etc.

- **Subtipo 5.2. De Saneamiento y alcantarillado..... SI-SD**

Corresponde a instalaciones de Red de Saneamiento, de alcantarillado, Estaciones Depuradoras, Estaciones de Bombeo, etc.

- **Subtipo 5.3. De Electricidad ..... SI-EL**

Corresponden a instalaciones de Redes de alta, media ó baja tensión, Subestaciones Eléctricas, Centros de transformación, etc.

- **Subtipo 5.4. De Alumbrado Público..... SI-AL**

Corresponde a instalaciones de Redes de alumbrados, Centros de mandos, etc.

- **Subtipo 5.5. De Telefonía y Comunicaciones ..... SI-TC**

Corresponde a instalaciones de Centrales Telefónicas, Redes de Distribución, Antenas de Telecomunicaciones, Redes de Fibras Óptica, Centrales de comunicaciones, etc.

- **Subtipo 5.6. De Gas ..... SI-GA**

Corresponde a instalaciones de Depósitos Acumuladores, Centrales de Producción, Redes de Distribución, Centros de Control, etc.

**6.6.2.6. Tipo 6 – Servicios Urbanos: SU.**

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- **Condiciones específicas.**

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos, dotacionales y comerciales y para los usos industriales.

Las categorías son las mismas que para los servicios de equipamiento.

- **Subtipos.**

**Subtipo 6.1.-Servicios de Transporte..... SU-TR**

Corresponden a los servicios que requiere el transporte público tales como Estaciones y Paradas de Autobuses, Centros de Control, Estaciones y líneas de Ferrocarril, Aeropuertos y Helipuertos, etc.

**Subtipo 6.2.- Servicios Funerarios ..... SU-CFU**

Tanatorios y Cementerios, etc.

**Subtipo 6.3.- Servicios de Limpieza ..... SU-LI**

Centros de Limpieza, Vertederos, Punto Limpio, Centros de Reciclaje, etc.

**Subtipo 6.4.- Servicios de Seguridad..... SU-SE**

Policía Municipal, Policía Nacional, Guardia Civil, etc.

**Subtipo 6.5.- Servicios de Incendios..... SU-AD**

Parque de Bomberos, Central de Ambulancias, etc.

**Subtipo 6.6.- De Defensa ..... SU-DE**

Cuartel militar, Instalaciones militares.

**Subtipo 6.7.- Servicios de Administración Pública ..... SU-AD**

Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicas o Municipales.

Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación

**Subtipo 6.8.- Servicios de Abastecimiento..... SU-AB**

Matadero, Mercados Centrales, etc.

**Subtipo 6.9.- Servicios de Recintos Feriales..... SU-FE****Subtipo 6.10.- Servicios de Ayuda ..... SU-AYP**

Ambulancias, Recogida de animales, etc.

**6.6.2.7. Tipo 7 – Servicios de dotación de aparcamiento: SA.**

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.

- **Carácter dotacional.**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos

urbanísticos concretos, y por tanto vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describe en el Subtipo 4.6. de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos.**

**Subtipo 7.1.-Estacionamiento ..... SA-ES**

Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

Categorías

- Categoría 1ª.- Estacionamientos en línea.
- Categoría 2ª.- Estacionamientos en batería.
- Categoría 3ª.- Playas de Estacionamiento.

Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

**Subtipo 7.2.- Garaje ..... SA-GA**

Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

- **Características.**

Los estacionamientos públicos o privados, deben tener las características que se definen en el Capítulo 4º de las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.

Los garajes públicos y privados tendrán las características que se definen en el Capítulo 5º de las Normas Generales de Edificación en el apartado 5.7.5.

## **6.7. GRUPO IV – USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

### **6.7.1. Condiciones generales de los espacios libres.**

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdirección del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se puedan para el tránsito peatonal o bicicletas.

### **6.7.2. Tipo de usos libres.**

#### **6.7.2.1. Tipo 1 – Red viaria: RV.**

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y peatonal.

- **Características específicas.**

Vienen regulados en las Normas generales de Urbanización del Capítulo 4.

- **Subtipos.**

**Subtipo 1.1.Red viaria interurbana .....RV-IN**

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

Categorías

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras.

**Subtipo 1.2.Red viaria urbana .....RV-UR**

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

Categorías

- Categoría 1ª.- Red Principal
- Categoría 2ª.- Red Secundaria
- Categoría 3ª.- Calles de coexistencia
- Categoría 4a.- Calles peatonales
- Categoría 5a.- Carriles de bicicletas

**6.7.2.2. Tipo 2 – Zonas verdes: ZV.**

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, usos deportivos, de expansión y esparcimiento de la población.

• **Condiciones específicas.**

Estas condiciones vienen reguladas en el Capítulo 4 y 7 de Normas Generales de urbanización y Protección.

• **Subtipos (con independencia de su titularidad y uso público y/o privado).**

**Subtipo 2.1. Parques Urbanos .....ZV-PU**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que pueden incluir en su interior áreas ajardinadas peatonales de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio de distrito.

**Subtipo 2.2. Parques Forestales .....ZV-PF**

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con unas limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

**6.7.2.3. Tipo 3 – Espacios libres de transición:**

**Subtipo 3.1. Espacios libres de transición .....ELT**

Comprende los espacios libres, preferentemente arbolados o ajardinados y no estanciales situados entre infraestructuras (viarias principalmente) y otros usos. Destinados a zonas arboladas, ajardinadas, zonas de aparcamiento, infraestructuras y zonas deportivas, principalmente.

## **6.8. GRUPO V – USOS NATURALES.**

### 6.8.1. Condiciones generales de los usos naturales.

Las condiciones de los usos naturales, por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual, se regulan en el Capítulo 10º del Suelo no Urbanizable.

### 6.8.2. Tipos de usos naturales.

#### 6.8.2.1. Tipo 1 – Áreas de Vegetación: AV.

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboladas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación.

- **Subtipos.**

#### **Subtipo 1.1.-Montes .....AV-M**

Corresponden a terrenos con masas forestales.

#### **Subtipo 1.2.- Cubiertas Vegetales .....AV-C**

Corresponden a terrenos con algún tipo de vegetación diferente a la forestal.

#### 6.8.2.2. Tipo 2 – Área de Cultivo: AC.

Corresponden a terrenos con explotaciones agrícolas.

- **Subtipos.**

#### **Subtipo 2.1.-Cultivos de Secano.....AC-S**

Corresponden a terrenos con aprovechamiento agrícolas.

#### **Subtipo 2.2.- Cultivos de Regadío .....AC-R**

Corresponden a terrenos con aprovechamientos agrícolas que requieren riego.

#### Categorías:

Categoría 1ª.- Huertas	AC-RH
Categoría 2ª.- Cultivos normales	AC-RR
Categoría 3ª.- Cultivos intensivos	AC-RI

#### **Subtipo 2.3.- Praderas, Dehesas y Pastizales .....AC-P**

Corresponden a terrenos que se destinan a la alimentación de las explotaciones ganaderas y cinegéticas.



**6.8.2.3. Tipo 3 – Áreas de Agua: AA.**

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

- **Subtipos.**

**Subtipo 3.1.- Cursos Superficiales ..... AA-S**

Categoría 1ª.- Barrancos..... AA-SB

Categoría 2ª.- Arroyos..... AA-SA

Categoría 3ª.- Ríos..... AA-SR

**Subtipo 3.2.- Embalsamientos de Agua..... AA-E**

Categoría 1ª.- Lagos ..... AA-EL

Categoría 2ª.- Embalses ..... AA-EE

Categoría 3ª.- Áreas Pantanosas..... AA-EP

**6.8.2.4. Tipo 4 – Vías Rurales: VR.**

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio.

- **Subtipos.**

**Subtipo 4.1.- Caminos Vecinales ..... VR-C**

**Subtipo 4.2.- Sendas ..... VR-S**

**Subtipo 4.3.- Vías Pecuarias ..... VR-V**

Categoría 1ª.- Descansaderos

Categoría 2ª.- Cañada..... VR-VC

Categoría 3ª.- Vereda..... VR-VV

Categoría 4ª.- Cordel..... VR-VO

**Subtipo 4.4.- Pistas Forestales ..... VR-P**

## **ANEXO: CONDICIONES PARTICULARES PARA ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

### **CONDICIONES GENERALES**

Se aplicará a todo establecimiento fijo de nueva implantación o modificación, indistintamente, entre otros, a locales de reunión, actividades recreativas, deportivas o de ocio, actividades mercantiles, industriales o de almacenaje, actividades de hospedaje, comercial y oficinas, actividades culturales de salud o bienestar social, y , en general, a todas aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas de ámbito público o privado que ofrezcan servicios o prestaciones a personas propias o a terceros, independientemente que se desarrollen con o sin ánimo de lucro, con o sin contraprestación de índole económica, social o de cualquier otra naturaleza.

Con independencia de lo exigido en el presente capítulo, toda actividad, deberá cumplir las condiciones y Normativa sectorial que por sus características particulares les sea de aplicación.

Las actividades se podrán desarrollar en cualquier planta de la edificación existente, siempre y cuando cumpla las condiciones de uso permitido, de iluminación, ventilación y de seguridad adecuadas.

Con respecto a las dimensiones establecidas y por motivos debidamente justificados se podrán admitir otras soluciones, siempre y cuando no merme las condiciones de utilización y seguridad, sobre todo en aquellos casos que se encuentren ya ejecutadas con anterioridad y siempre y cuando cumpla con respecto a la normativa sectorial de aplicación

Cuando un local se sitúe en plantas sótano o semisótano no podrá ser independiente del local situado en planta baja, debiendo estar comunicados.

### **DOTACIÓN DE ASEOS.**

La dotación de aseos tanto para personal como para público, será la necesaria según la normativa sectorial de aplicación, estableciendo los siguientes parámetros mínimos.

Toda actividad definida en el apartado anterior deberá disponer de la dotación mínima exigida, salvo que el establecimiento se encuentre ubicado en el interior de un centro comercial y este disponga de aseos para el público.

Todos los **usos industriales** contarán con un retrete, un lavabo y una ducha.

Para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha para cada sexo y una superficie total mínima adecuada.

Para los establecimientos **de pública concurrencia:**

Correspondería a pública concurrencia los edificios o establecimientos destinados a alguno de los siguientes usos: (destinados a restauración, espectáculos, reunión, deporte, esparcimiento auditorios, juego y similares) religioso y de transporte de personas.

Para uso público dispondrán como mínimo de una unidad de retrete y lavabo diferenciado para cada sexo, se encuentren o no dentro de un centro comercial.



Para establecimientos destinados a restauración, el personal dispondrá de un inodoro y un lavabo para superficies superiores a 150 metros cuadrados.

**Para el resto de usos** se dispondrán de una dotación mínima de un inodoro y un lavabo.

La dotación mínima será de un retrete y un lavabo por cada 150 metros cuadrados, por cada 150 metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

En aquellas actividades que por su tamaño, naturaleza o afluencia de público, sea necesario, se dotarán de servicios diferenciados para el público y el personal.

### **DOTACIÓN DE VESTUARIOS**

Todos los centros de trabajo contarán con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo cuando sea exigido por la normativa sectorial de aplicación.

En los establecimientos en donde se manipule comida y/o bebida se dispondrá como mínimo de taquillas situadas en lugares adecuados cuando la superficie del establecimiento sea inferior a 150 metros cuadrados. Para establecimientos con superficie superior a 150 metros cuadrados los vestuarios deberán situarse en espacios independientes al resto de dependencias, pudiendo ser el anteaño del aseo de personal.

### **CONDICIONES DE LOS ASEOS Y VESTUARIOS**

Los aseos y vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.

En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.

Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.

Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.

Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.

Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.

Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provisto de dosificadores de jabón, espejo.

Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usuarios.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades no reguladas anteriormente y que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se

esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene de la actividad, y las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior. Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mimos, con la debida separación para uno y otro sexo, cuando sea preciso por las necesidades de la actividad o por exigencias de la normativa sectorial.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, en colores claros y con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y alcachofas de duchas estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

### **ALMACENES**

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

### **CUARTOS DE BASURA**

Toda actividad en donde consuman o manipulen alimentos, deberá contar con cuarto de basuras, con condiciones adecuadas.

Paredes, suelos y techos serán de material que permita una limpieza correcta.

Estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza e independiente del resto de dependencias.

### **DOTACIÓN ESPECIAL DE APARCAMIENTO**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, se deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

Los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros, deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

### **CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.**

Todo establecimiento deberá cumplir con las condiciones higiénico-sanitarias que les sea de aplicación, dependiendo del tipo de actividad que se pretenda desarrollar, con el fin de garantizar y proteger los derechos de los consumidores y usuarios de tales establecimientos.

## **CONDICIONES DE VENTILACIÓN**

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta la cubierta, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 2,5 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión de 15 metros.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos, cumpliendo, en todo caso, el CTE.

Para garantizar la ventilación adecuada y salida de humos de los locales de nueva ejecución, se dotará de una chimenea o salida de humos por cada 50 m<sup>2</sup> de local, convenientemente aislada, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos, cumpliendo, en todo caso, el CTE.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo 2 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m<sup>3</sup> por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2,5 metros en zona pisable o transitable.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1° como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2° como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

## **CAPITULO. 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

### **7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES.**

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el documento anexo de Catálogo, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras y el transporte.

**Con independencia de las condiciones de protección que se exponen a continuación, se cumplirán las condiciones de protección y seguimiento ambiental de los capítulos 7 y 8 del Estudio de Incidencia Ambiental, que forma parte integrante del PGOU.**

### **7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

#### **7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le 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 Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

Se tendrá en cuenta el artículo 53 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid donde se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

Los agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación. Los informes facultativos que declaren al

detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar en las edificaciones obligará a sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

### 7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano:
  - Protección contra incendios
  - Protección lumínica (medio nocturno) y electromagnética
  - Eficiencia y ahorro energético
- Protección de los recursos naturales
- Protección de redes de infraestructuras
- Protección respecto de redes de transporte y las vías pecuarias
- Protección del suelo
- Protección de fauna y flora
- Protección arqueológica

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regulan las Leyes siguientes actualmente vigentes y las que, en su caso, pudieran modificarlas o ser promulgadas en su momento:

- Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre sobre Evaluación Ambiental.
- Ley 16/2002 de 1 de julio sobre Prevención y Control integrados de la Contaminación.
- Ley 16/1995 de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y rectificadas por el Ayuntamiento mediante las ordenanzas complementarias con la correspondiente justificación.

### 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

Los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

- **Protección respecto a la conservación de la topografía.**

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la

topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.

- **Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.**

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Sin con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

- **Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.**

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realizan en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus ordenanzas particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

- **Protección respecto a las obras de infraestructura.**

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc. , se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización al medio natural.

- **Protección respecto a las grandes obras públicas.**

Especial atención se tendrá en cuenta en medidas de protección respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través del correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental redactado en los términos que se regulan en la legislación sectorial específica.

- **Protección respecto a anuncios y señalizaciones.**

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo las exigencias reguladas en este Capítulo y la legislación específica vigente de aplicación en su momento.

Solamente se permitirán dos unidades por lindero para anunciar/publicitar la promoción propia de la parcela como ayuda a la venta de la misma. En los linderos que sean alineación oficial, podrán situarse en ésta. En el resto de linderos, tendrán que guardar un retranqueo de una vez la altura, o bien aportar la conformidad del colindante.

Para monopostes, la altura máxima será de 5 metros desde la altura máxima permitida a la edificación y deberán respetar los retranqueos de la edificación principal.

- **Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.**

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su localización en el medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

#### **7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.**

Será de aplicación general la legislación vigente sobre arbolado urbano vigente en la Comunidad de Madrid.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones

- **Tala de árboles.**

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de tipo autóctono.

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

- **Reforestaciones exigibles.**

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.

#### **7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.**

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas, fundamentalmente en urbanizaciones exteriores y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

##### **7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.**

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general con la exigencia de que todas las cubiertas de las edificaciones, podrán ser planas, inclinadas o mixtas con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales correspondientes.

A los efectos de facilitar la aplicación del Código Técnico de la Edificación en lo referente a la exigencia de ciertas instalaciones que por razones técnicas, de espacio, estéticas, etc., han de colocarse en la cubierta:

- Se entenderá por cubierta inclinada, aquella que tiene sus faldones inclinados con una pendiente mínima de quince grados (15°).
- En aquellas ordenanzas que obliguen la cubierta inclinada en toda su superficie y sin posibilidad de modificación a través de dictamen previo, se autoriza el conformar un hueco dentro de la pendiente inclinada del faldón, de superficie máxima del 25% de totalidad de la cubierta, para la ubicación de instalaciones.
- En todos los casos podrá modificarse la cubierta, siempre que se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio. En el caso del Casco para edificios con ordenanza E-CA y E-RM serán inclinadas.
- Todas las visualizaciones interiores de parcelas o manzanas deberán cumplir las mismas condiciones que se regulan para la protección de los espacios viarios del apartado siguiente.
- Los espacios de patios cerrados, abiertos o de espacios libres de parcela deberán mantenerse con el debido decoro y limpieza.

En este sentido, se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico. En función de ello se atenderá a un tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo, que conformen una “fachada” uniforme, en especial en el entorno del Palacio de D. Luis.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 7.5.2. Protección de los espacios viarios.

- **Imagen general urbana.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico- artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos de edificación, de parcela o jardines interiores, deberán ser tratados con calidad suficiente a juicio de los Servicios Técnicos para evitar se produzcan terminaciones con materiales impropios.



Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente y, en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

- **Características de diseño de los espacios libres viarios.**

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc...) además de la propia resistencia de los firmes.

- **Servicios públicos y mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

- **Protección respecto de los anuncios y carteles.**

Se prohíbe expresamente:

- 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 la soporta.
- La publicidad acústica.

Toda publicidad/cartel deberá estar relacionada con la actividad que se desarrolla en el edificio y estar integrado/adosado al mismo. Nunca exento. Además:

- En los locales comerciales que son frente de fachada de las manzanas de las principales avenidas de los nuevos sectores, con carácter general quedarán regulados por el artículo 5.6.7 del P.G. No obstante podrán ubicarse en la alineación de la fachada sobre el forjado, elementos puntuales siempre que sea identificativo de la marca o local, sea de tipo hueco sobre bastidor no macizo y tenga una altura máxima de 1,50 metros (logotipos, letras flotantes, etc.).
- En locales comerciales ubicados en edificios de viviendas, será de aplicación con carácter general el artículo 5.6.7 del P.G.
- En todos los casos, la iluminación no será destellante/intermitente, evitando la contaminación lumínica de las viviendas adyacentes; pudiéndose limitar en casos concretos el horario de encendido.
- Cualquier otra propuesta no recogida en los puntos anteriores, podrá ser sometida a dictamen previo municipal y/o solicitud de documentos tipo estudios de impacto ambiental u otros, que los SS.TT. estimen necesarios.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese

antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

- **Protección respecto a señalizaciones de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en 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.

- **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.**

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

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

### 7.5.3. Protección de los espacios verdes.

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde descritas en el Capítulo 8º, y las normas de protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto estas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberán tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.

1º No se permitirán los siguientes actos:

- + Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse.
- + Dañar los elementos vegetales.
- + Talar o podar árboles, situados en espacios públicos sin autorización.
- + Depositar residuos en zonas verdes.
- + Encender fuego en lugares que no estén habilitados para ello.
- + Abandonar animales.
- + Lavar vehículos u otros enseres.
- + Efectuar pintadas o pegar carteles.
- + Tomar agua de las bocas de riego.
- + El uso inadecuado del mobiliario urbano así como su deterioro.

- Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa por las aceras de las calles o por las zonas de paseo de los parques, siempre y cuando se procure que no produzcan molestias a los viandantes, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidaran que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.
- Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.
- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no puedan ser causa de posibles infecciones o fácilmente combustibles.
- El propietario de una zona verde está obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad sea peligroso por caída de ramas, enfermedades o muerte.

En cualquiera de estos casos el particular está obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran haber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

- **Infracciones.**

Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:

- **Leves.**

Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:

- + Las deficiencias en zonas verdes.
- + Deteriorar elementos vegetales.
- + Abandonar animales de cualquier tipo.
- + Circular con caballerías por lugares no autorizados.
- + Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
- + Usar indebidamente el mobiliario urbano.

- **Graves.**

- + La reincidencia en infracciones leves.
- + La implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
- + El gasto excesivo de agua en el mantenimiento.
- + Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
- + Destruir elementos vegetales.
- + Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión..
- + Dañar el mobiliario urbano.
- + Usar bicicletas en lugares no autorizados.

- **Muy graves.**

- + Las de reincidencia en infracciones graves.
- + Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.
- + Que el estado de los vegetales supongan un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas.
- + La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- + Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

7.5.4. Normas para la mejora urbana.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

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 comparten una mejora urbana desde el punto de vida medio ambiental.

• **Protección periódica de las fachadas.**

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos, etc..) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc..., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura cada cuatro años y sustituir las piezas deterioradas.

• **Protecciones que garanticen la seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

- **Cerramientos de parcelas.**

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

No será obligatorio este cerramiento cuando se edifique en ella y así quede regulado en el proyecto correspondiente.

- **Cerramientos de terrazas y solárium de uso privado.**

Los cierres de terrazas, solárium, porches y similares, no se permitirán en ningún caso por encima de cuerpos retranqueados de planta bajo-cubierta.

Supondrán una ampliación y como tal computarán edificabilidad, salvo que cumplan las condiciones establecidas en el siguiente apartado.

- **Condiciones de cerramientos de terrazas, solárium, porches y similares que no se consideran ampliación:**

- Se realicen con paneles acristalados transparentes, totalmente practicables, permitiendo la abertura total, recogiénose como máximo en una longitud o vuelo de 1,00 m, según sean horizontales o verticales. También se admitirán cerramientos horizontales con lamas orientables.

-No se altere la fachada original del edificio, manteniendo la terraza, solárium, porche... con su uso y estado original y separado del interior de la edificación.

Estas dos condiciones se cumplirán simultáneamente.

Además:

Cuando estos se realicen con acristalamientos transparentes sin perfilería (tipo lumon o similar), no tendrán el requisito de aportar el acuerdo de la comunidad de propietarios, siempre y cuando se trate de acristalamientos verticales de terrazas o porches cubiertos.

- En espacios libres de parcela:

Para no ser considerados ampliaciones, cuando quieran realizarse en espacios libres de parcelas, no superarán el 35% de la superficie libre de parcela privativa o comunitaria según el caso, con un límite de 25 m<sup>2</sup>. En estos casos cumplirán las condiciones de edificaciones auxiliares cerradas.

- En azoteas situadas por encima de la última planta que compute a efectos de altura (incluidas viviendas multifamiliares con alturas de baja+3), cumplirán las condiciones de cuerpos retranqueados (art. 5.6.2.). En estos espacios, para no ser considerados ampliaciones no podrán superar el 35% de la superficie privativa o comunitaria de terraza, según el caso, con un límite de 25 m<sup>2</sup>.

Los cerramientos incluidos en la "ordenanza municipal reguladora de instalaciones de terrazas de uso público" se ajustarán a las determinaciones de dicha ordenanza.

## **7.6. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.**

### **7.6.1. Regulación y medidas de protección.**

Será de aplicación la Ordenanza Municipal sobre la materia, redactada en el marco del Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación Acústica. Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas), así como las condiciones recogidas en el estudio acústico que forma parte integrante del PGOU.

Además, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones (recogidas en el informe definitivo de análisis ambiental y referidas al estudio acústico del NPG):

- Las unidades territoriales elegidas para realizar la asignación de la tipología acústica (que lleva implícitos los valores objetivo a cumplir por los índices acústicos) han sido las cuarenta y dos Áreas Homogéneas del nuevo Plan General y, en algún caso, los ámbitos de desarrollo propuestos. Este criterio es coherente con la normativa vigente, si bien tiene el inconveniente de la disparidad de superficie entre las distintas áreas homogéneas (que van desde 1,3 a 330 ha), lo que supone que en la mayoría de los casos, en Áreas de considerable tamaño no se establecen fracciones de usos homogéneos, de forma que a través del concepto de uso preferente se pudiera provocar conflictos de compatibilidad acústica de los usos reales sobre el territorio. Por tanto, se deberá valorar la situación acústica efectiva, en particular para los usos más sensibles como los centros educativos o sanitarios que aparecen reflejados en los mapas estratégicos de ruido y que además tienen una tipología edificatoria y distribución espacial que se presta a una definición de zonas acústicas propias. En concreto, el Hospital Montepríncipe debería integrarse en una zona acústica de tipo e) (con predominio de uso de suelo de uso sanitario, docente y cultural) y en función de los usos a implantar en el ámbito AD5, y si se mantiene la calificación de este como zona acústica tipo d), deberá estudiarse la transición entre las áreas acústicas, en aplicación de lo señalado en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- El Mapa Estratégico de Ruido de la M-50 (2ª fase) elaborado por el Ministerio de Fomento constituye una información fiable y consistente de la contaminación acústica producida por dicha autovía. Sin embargo, los modelos de ruido elaborados en el estudio acústico indican valores de los índices de ruido para la zona afectada por la M-50 que están unos 10 decibelios por debajo de los del mapa estratégico. Las medidas sobre el terreno en tres puntos realizadas en intervalos de entre cinco y diez minutos que se aportan para justificar la calibración del modelo propuesto, pudieran estar infraestimando el ruido realmente existente. Se deberá evaluar el cumplimiento de los valores objetivo en estas condiciones y proponer medidas correctoras cuando sea necesario.
- En el estudio acústico presentado, el análisis global de la contaminación acústica es favorable con la propuesta del nuevo Plan General y los mapas de ruido de la situación postoperacional muestran que no se produce un aumento sensible de los valores de los índices de ruido. Ambos resultados descansan en la premisa de que se producirá una disminución de un 23% de los desplazamientos en vehículo privado como resultado de la aplicación efectiva del conjunto de once “Directrices prioritarias sobre movilidad sostenible” contenidas en el Documento VI - Estudio de tráfico y movilidad sostenible”. Sin embargo, las mencionadas directrices tienen un carácter indicativo, carecen de programación temporal y escapan en ocasiones de la competencia municipal. Por consiguiente, tales directrices deberán aplicarse de manera efectiva y, de acuerdo a la evolución del tráfico que realmente se produzca, deberá valorarse si las hipótesis de partida para el escenario postoperacional se ajustan realmente a las mediciones y, de acuerdo con el resultado que se obtenga, proponer, en su caso, las medidas correctoras que resulten necesarias.

## **7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.**

### **7.7.1. Vertidos sólidos.**

- **Clasificación de vertidos.**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc..., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

- **Normas de protección.**

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos.

También será de aplicación el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán 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, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal.

- **Regulación específica.**

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable (Orden 2726/2009 de 16 de julio de Residuos de la Comunidad de Madrid) y disposiciones vigentes en su momento.

### **7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales.**

- **Regulación específica.**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, siendo preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente según el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- **Normas de protección.**

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las siguientes determinaciones:

- 1ª.- Ausencia de materias inflamables.
- 2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° centígrados.
- 4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- 5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- 6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
- 7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
- 8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:
  - Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
  - Aluminio (mg/l) (H)1
  - Arsénico (mg/l) (H)0,5
  - Bario (mg/l) (H)20
  - Boro (mg/l) (H)2
  - Cadmio (mg/l) (H)0,1
  - Cromo III (mg/l) (H)2
  - Cromo IV (mg/l) (H)0,2
  - Hierro (mg/l) (H)2
  - Manganeso (mg/l) (H)2
  - Níquel (mg/l) (H)2
  - Mercurio (mg/l) (H)0,05
  - Plomo (mg/l) (H)0,2
  - Selenio (mg/l) (H)0,03
  - Estaño (mg/l) (H)10
  - Cobre (mg/l) (H)0,2
  - Cinc (mg/l) (H)3
  - Tóxicos metálicos (J) 3
  - Cianuros (mg/l) 0,5
  - Cloruros (mg/l) 2000
  - Sulfuros (mg/l) 1
  - Sulfitos (mg/l) 1
  - Sulfatos (mg/l) 2000
  - Fluoruros (mg/l) 6
  - Fósforo total (mg/l) 10
  - Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
  - Amoníaco (mg/l) (L) 15
  - Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
  - Aceites y grasas (mg/l) 20
  - Fenoles (mg/l) (M) 0,5
  - Aldehidos (mg/l) 1
  - Detergentes (mg/l) (N) 2
  - Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en C6O14H6.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.



- 9ª.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10ª.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11ª.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales de la recogida de aguas pluviales.

#### 7.7.3. Vertidos gaseosos.

- **Regulación específica.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente sobre la materia y la que pudiera ser de aplicación en su momento.

### **7.8. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.**

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones:

#### 7.8.1. Protección contra incendios.

Será de aplicación la Normativa Técnica vigente y en especial el CTE y legislación específica existente en su momento.

#### 7.8.2. Protección lumínica (medio nocturno).

En general será de aplicación el CTE y legislación vigente de aplicación en su momento, en especial el Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos

Además de las medidas y acciones propuestas en el estudio de incidencia ambiental para la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Electrotécnicos.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

#### 7.8.3. Protección frente a la contaminación electromagnética

Respecto a las nuevas infraestructuras eléctricas a acometer en las zonas urbanizables y suelo urbano, deberá adoptarse las medidas adecuadas de apantallamiento de campos electromagnéticos y señalización correcta que evite la exposición inadvertida de la población, conforme al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Además deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Respecto a futuras instalaciones radioeléctricas, se tendrá en cuenta que con objeto de proteger a la población frente a la contaminación electromagnética, RD 1066/2001, se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas establece que los operadores que establezcan redes de radiodifusión deben elaborar un estudio detallado donde se indiquen los niveles de exposición a emisiones radioeléctricas en áreas cercanas a las mismas donde puedan permanecer habitualmente personas. Como medida adicional de protección y cuando la antena esté situada a 100 m de espacios considerados sensibles, el estudio justificará la minimización de los niveles de exposición, Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones, así como se dispone el procedimiento para la realización de medidas de niveles de emisión, criterio a considerar en futuras edificaciones próximas a antenas de telecomunicaciones. Asimismo será de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

#### 7.8.4. Protección para la supresión de barreras físicas.

Será de aplicación para las edificaciones el CTE con las particularidades que pudieran derivarse de la legislación vigente. Para los espacios exteriores urbanizados será de aplicación la normativa vigente en la materia.

#### 7.8.5. Eficiencia y ahorro energético.

Se recomienda adoptar las siguientes medidas encaminadas a la eficiencia y el ahorro energético.

Aplicación de criterios de arquitectura bioclimática:

-Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.

-Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.

Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.

-Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.

Utilización de Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria:

-Se redactará en un futuro próximo una Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, siguiendo el esquema propuesto por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) y las experiencias de otros Ayuntamientos con ordenanzas similares.

-Los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas, a fin de mejorar el aislamiento.

Sistemas de Calefacción

-Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en las edificaciones colectivas.

Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

Otras medidas:

-Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.

-Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

## **7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.**

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

### **• Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.**

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc..., deberá mantenerse en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II.

### **• Protección de los cauces y riberas.**

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- a) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5 m de anchura del DPH.

b) Zona de Policía; franja de 100 m a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m de servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.

#### Condiciones generales de uso.

Solo se admitirán la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

#### Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación
- Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración, se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

#### • Protección de las áreas forestales.

El cumplimiento de las áreas forestales del municipio se sujetará a las condiciones de protección específica que se derivan de las normas reguladas por las Leyes y decretos promulgados por la Comunidad Autónoma y que se pormenorizan en las calificaciones del suelo no urbanizable especialmente protegido del Capítulo 10º.

### 7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización del Capítulo 4º y a las normas específicas sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no será en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifiquen para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

• **Condiciones respecto a las redes hidráulicas de Canal de Isabel II Gestión.**

- Bandas de infraestructura de Agua (B.I.A): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que se reflejan en el plano de afecciones medio ambientales. La anchura de las BIAs será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II Gestión y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
  - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II Gestión.
  - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
  - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
  - d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las B.I.A. S, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II Gestión.
  - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Para la conducción del REOM, se fija la BIA en 6 metros y, para la Arteria Madajadahonda-Retamares en 6 metros.

- Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II Gestión. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

**7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.**

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en el Capítulo 4º.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

• **En cuanto a Carreteras.**

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras y sus Reglamentos aplicable correspondiente a su competencia Nacional (M50) o Autonómica (M501, M513, M516).

De acuerdo con el Art. 29/2 de la L.S.C.M., la clasificación del suelo correspondiente incluyendo las zonas de dominio público es la de no urbanizable de protección de infraestructuras.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad y las condiciones de las edificaciones serán las que se señalan expresamente en este Plan. Las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderán al Ayuntamiento.

A) **Respecto a carreteras de competencia autonómica (M-501, M-513, M-516).**

Las instrucciones para la protección de este viario son las siguientes:

- Todas las conexiones al viario competencia de la Comunidad de Madrid deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos y se ajustarán a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas.
- De acuerdo con los Art. 30 y 31 de la Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, deberá respetarse la zona de protección de las carreteras, que es de veinticinco (25) metros en el caso de la M-501 y de quince (15) en la M-513 y M-516. La medición se hará desde el borde de la explanación. La zona de protección, con las anchuras referidas, es de aplicación en suelos clasificados como urbanizables y como no urbanizables. Estas carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, (tres (3) metros de anchura mínima medidas desde el borde de la explanación) se califican como Red General de Infraestructuras viarias.
- El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su oportuno informe.
- Los proyectos de conexiones al viario serán remitidos a dicha Dirección General para su informe y estarán redactados por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como adoptar medidas preventivas de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Real Decreto. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección se deberá pedir permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

B) **Respecto a la Autovía M-50 de circunvalación.**

- La autovía M-50, es de competencia estatal, por lo que las autorizaciones y emisión de informes corresponden a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Su clasificación incluyendo su zona de dominio público y los necesarios para su ejecución es de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.
- De conformidad con el Art. 25/4 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y Art. 84 de su Reglamento de desarrollo la línea límite de edificación se sitúa a 100 m medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante M-50 a ambos lados.

Asimismo y de acuerdo con el citado texto legal (L25/1988) se establece, siempre midiendo en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente al eje de la misma, las zonas siguientes a ambos lados de la M-50:

- Zonas de dominio público: 2 franjas de 8 m (Art. 21).
- Zonas de servidumbre: 2 franjas de 25 m (Art. 22).
- Zonas de afección: 2 franjas de 100 m (Art. 23).
- De acuerdo con el Art. 24 de la Ley de Carreteras 25/1988 queda prohibida la publicidad visible desde el dominio público de la M-50, no considerándose publicidad los carteles informativos del Ministerio de Fomento.
- La ejecución de cualquier actuación que afecte al viario público estatal, queda en todo caso condicionada a la pertinente autorización por la Dirección General de Carreteras, previa presentación del proyecto oportuno de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Carreteras.
- De conformidad con el Art. 12 de la Ley de Carreteras, las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado, reordenación de accesos e instalaciones de apoyo a la viabilidad invernal, etc., se encuentran exceptuadas de exigencia de licencia municipal.
- Las actuaciones para la ejecución de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, etc.), que afecten a las carreteras estatales mediante cruce (hinca) o conducción subterránea (paralelismo), deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación según la naturaleza de la actuación.

#### Contaminación acústica.

Respecto a nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

Los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni afectos al mismo. El estudio de ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas.

No obstante lo anterior, los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incluir los estudios específicos de niveles acústicos y la obligatoriedad de disponer las medidas de protección que garanticen los niveles de la normativa de ruido, que correrán a cargo de los promotores de los sectores.

- **En cuanto a ferrocarriles, transportes aéreos y rurales.**

Se aplicarán para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- **En cuanto a Vías Pecuarias.**

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de "Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos", aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los derivados de estos.

#### Régimen de usos:

Todas las actuaciones descritas en los puntos a) y b) (señalados a continuación) deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias

El régimen de usos de los suelos adscritos al Sistema General de Espacios Libres Protegidos Vías Pecuarias, así como todas las actuaciones que se pretendan acometer en las mismas, se regirán por lo establecido en la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles en la legislación urbanística. El planeamiento de desarrollo derivado de la presente Rectificación que afecte directa o indirectamente a alguna vía pecuaria se remitirá para su informe al Organismo responsable de las mismas.

#### Discrepancias entre documentos:

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan General contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

#### Modificación de vías pecuarias:

La modificación de trazado de las vías pecuarias contemplada en esta Rectificación se atenderá al procedimiento administrativo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las eventuales modificaciones ulteriores de trazado se harán con los criterios de funcionalidad de la vía pecuaria, mayor integración en las redes de espacios libres y zonas verdes y mantenimiento de la superficie adscrita a dominio público de vías pecuarias.

Mientras no se produzca la aprobación de las modificaciones de trazado, solo podrán ejecutarse en los suelos de dominio público pecuario objeto de modificación los usos recogidos en la citada Ley 8/1998.

#### Condiciones de trazado:

El planeamiento de desarrollo de los ámbitos de planeamiento y, en su caso, el proyecto de urbanización, integrarán el trazado de las vías pecuarias en la ordenación en la forma ejemplificada cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se contemplarán las menores interferencias posibles entre la red de vías pecuarias y las infraestructuras viarias, de transporte o básicas.
- b) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si su realización fuera imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales en la forma descrita en el punto siguiente con el fin de instalar en su borde, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- c) En los cruces con carreteras, viales e infraestructuras de transporte se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano y las condiciones de tránsito sobre el terreno (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias). En ningún caso los pasos habilitados deberán coincidir superficialmente con viario rodado.
- d) Las infraestructuras lineales tales como tuberías o conducciones eléctricas se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en



materia de vías pecuarias para casos excepcionales e inexcusables contemplados en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

e) Los accesos a parcelas se dispondrán de forma que interfieran lo menos posible con la red de vías pecuarias.

Para cualquier proyecto de acondicionamiento que el Ayuntamiento proponga ejecutar sobre terrenos de Dominio Público Pecuario será necesario informe previo del organismo competente en materia de vías pecuarias (actualmente Dirección General del Medio Ambiente) y especialmente en aquellos tramos que atraviesen suelo urbano o urbanizable.

### **7.12. PROTECCIÓN DEL SUELO**

En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, deberá realizarse una caracterización del suelo y las aguas subterráneas, que actúe como blanco ambiental de la situación preoperacional, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo.

En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar tanto en suelo urbanizable como en no urbanizable de protección, deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afectación de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

En los sectores de suelo urbanizable no sectorizado se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos. Su finalidad será la de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3,4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5,3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En aquellas zonas con un riesgo potencial de contaminación por radón, debido a terrenos de composición geológica fundamentalmente granítica, se adoptarán técnicas preventivas de diseño y construcción que garanticen la estanqueidad del gas en el subsuelo. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el CSN, organismo competente en la materia.

### **7.13. PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA**

El presente Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares. En dicho Catálogo figuran varios ejemplares de arbolado en Boadilla del Monte.

### **7.14. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Tanto a los terrenos incoados como BIC, como al resto de los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos se protegen en función de los resultados del trabajo y de la legislación existente: Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos.

Se tendrá en cuenta, además de lo expresado en estas normas y en la normativa de aplicación, lo establecido en el documento de protección arqueológica que forma parte integrante del PGOU.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en este Plan General para la situación y calificación de las zonas sujetas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

En los terrenos como BIC, como en el resto de los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Los restos arqueológicos quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y, eventualmente, musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante con la menor incidencia posible sobre los restos. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

#### Normas comunes en todo el término municipal:

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de Bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

### **7.15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO.**

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

## **7.16. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.**

En la futura distribución y abastecimiento de agua de consumo humano, (Artículo 12, punto 1, del R.D. 140/2003), las redes de distribución pública o privada, serán en la medida de lo posible, de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Estarán construidas de tal forma, que no transmitan al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad de la misma, disponiendo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

Además, se tendrá en cuenta que en todo proyecto de construcción de una nueva conducción, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor de 500m), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, deberá contar con el informe sanitario vinculante emitido por la Autoridad Sanitaria que en la Comunidad de Madrid es la Dirección General de Ordenación e Inspección, a través del Servicio de Sanidad Ambiental. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la Autoridad Sanitaria emitirá otro informe sanitario vinculante que indicará las condiciones de uso y control que deberán seguirse, sin él cual no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable en la instalación. (Artículo 13).

En aquellos equipamientos y zonas del nuevo plan general en las que se vaya a implantar un sistema de riego con aguas regeneradas hay que tener en cuenta que dicho sistema son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, (R.D. 865/2003, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis) y deberán cumplir las disposiciones técnicas contempladas en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas tanto en su régimen de funcionamiento como en sus instalaciones (tuberías, conducciones, aspersores).

En caso de generación de aerosoles, con agua regenerada, que puedan alcanzar vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En relación a las zonas habitadas, se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, según Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca y norma de desarrollo.

La red de riego deberá ser independiente de la red de abastecimiento de consumo humano y de la de aguas residuales, de tal forma que las conducciones se encuentren lo más separadas posibles. En caso de cruce, la red de riego se situará en una posición intermedia entre la de abastecimiento y la red de saneamiento que discurrirá por debajo de las otras dos para evitar la contaminación por rotura.

En las nuevas instalaciones ornamentales que se diseñen con surtidores o elementos de agua en movimiento está prohibida la reutilización de aguas regeneradas para “el uso en fuentes y láminas ornamentales en espacios público...” y para “el uso recreativo como aguas de baño”, conforme al R.D. 1620/2007.

Conforme a la normativa vigente, las redes de agua regenerada, así como la de recogida de aguas pluviales y grises, deberán ser en todo momento independiente de la de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Estas redes dispondrán de sistemas de almacenamiento y tratamiento que garanticen el mantenimiento de su calidad hasta el momento de su utilización.

Con carácter previo a su funcionamiento, el agua regenerada procedente de una EDAR deberá contar con un informe sanitario vinculante sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad, (Dirección General de Ordenación e Inspección) conforme al artículo 4, punto 3, del citado R.D. 1620/1998.

Con relación a la vigilancia y control de plagas urbanas los movimientos de tierra y trabajos de abertura de zanjas, pueden dar lugar a destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, con el consiguiente peligro de proliferación y dispersión de estos a las poblaciones cercanas, será mitigado adoptando acciones de vigilancia y en el caso de que se detectara problemática al respecto, implantando medidas de control a través de empresas autorizadas en la Comunidad de Madrid,

(orden 700/2010, por el que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.), previa coordinación con los programas de vigilancia y control del municipio de Boadilla del Monte.

En cuanto a la prevención de alergias y asma y al objeto de minimizar su impacto en la salud de la población (residentes, viandantes, deportistas...) debe evitarse en la medida de lo posible el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano.

En cuanto a condiciones de eficiencia energética y energías renovables en nuevos ámbitos urbanizables, en los futuros proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos, de tal forma que en su localización se guardará la distancia y dirección adecuadas para evitar la posibilidad de que el aire contaminado de descarga de la torre se introduzca en los conductos de toma de aire fresco de las edificaciones, y en ningún caso podrán realizar descargar directas de aerosoles a zonas públicas (la descarga del aerosol deberá ser a una cota superior a 2 m mínimo, por encima de la cota de cualquier elemento a proteger, en un radio de 10m en horizontal). Además, dicha ubicación será en lugar accesible para las operaciones de limpieza y mantenimiento, todo ello según lo dispuesto en la normativa de aplicación R.D. 865/2003 y R.D. 1027/2007 (RITE).

De acuerdo con el Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión que vayan a proyectar, contemple su realización en subterráneo.

Las disposiciones legales de aplicación por su ámbito competencial específico en sanidad-ambiental, son las siguientes:

- R.D. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 140/2003, de 7 de junio, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Corrección de erratas del R.D. 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.
- R.D. 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- R.D. 1620/2007 por la que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- R.D. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (modificado por adaptación al progreso técnico).
- R.D. 830/2010, de 25 de junio, por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamientos con biocidas.
- Orden 700/2010, de 29 de diciembre, por la que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.
- R.D. 494/2012, de 9 de marzo, por el que se modifica el RD 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas, para incluir los riesgos de aplicación de plaguicidas. (BOE, Núm. 66, 17-03-2012).
- R.D. 865/2003 de 4 de julio, Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la "Legionelosis".

### **7.17. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

- En la redacción de los proyectos se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- Se informa que la red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **7.18. MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE**

Al objeto de que el sistema de saneamiento y reutilización de aguas propuesto funcione, los Proyectos de Urbanización y Edificación dentro de cada ámbito propuesto, deberán recoger los siguientes condicionantes:

- Edificación colectiva y Terciario comercial
  - Minimizar las superficies impermeables.
  - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
- Zonas verdes
  - Minimizar las superficies impermeables.
  - Priorizar la utilización de aguas pluviales y/o regeneradas en bocas de riego, estanques, lagos o fuentes ornamentales, riegos de vegetación y uso para bomberos.
  - Fomentar su uso como zonas de captación y laminación de escorrentías, con la creación de hondonadas (zonas cóncavas) que posibiliten su almacenamiento temporal.
  - Hacer pendientes en los caminos y zonas de paso que dirijan el agua hacia las zonas verdes adyacentes.
  - Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía, con pequeños canales en la zona inferior para recoger el agua de escorrentía.

- Diseñar las zonas verdes con estanques y canales de agua permanentes (elemento central de agua preferiblemente continuo), con capacidad extra para actuar como estructuras laminadoras. El sellado de estas instalaciones se realizará con agua no potable.
  - Compatibilizar los usos de los parques como estructuras de gestión de agua y usos previsibles de demanda ciudadana como zonas de esparcimiento, juego, descanso, etc.
  - Equipamientos
  - Minimizar las superficies impermeables.
  - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
  - Instalación de azoteas vegetadas (en su amplio sentido, con la posibilidad de utilizar material granular o cualquier otro pavimento drenante colocado sobre el sistema de evacuación de aguas).
- Red Viaria
- Minimizar las superficies impermeables.
  - Utilizar sistemas de captación de escorrentía mediante filtrado en origen.
  - Facilitar el paso de las escorrentía hacia las zonas de captación (utilización de peralte adecuados en viario y aceras, uso de bordillos intermitentes, etc.).

### **7.19. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (FRANJA DE PROTECCIÓN)**

Se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 "Urbanismo y Ordenación del Territorio" del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que: "La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido".

Dicha franja se ha grafiado en el plano de clasificación del suelo con una anchura de 100m, siendo los suelos de esta franja urbanos, salvo una mínima superficie de suelo no urbanizable de protección en la categoría de "espacios de transición". En la zona delimitada, el Ayuntamiento velará para que las actuaciones de urbanización y edificación tiendan, en la medida de lo posible, a incluir usos no agresivos al espacio protegido.

## **7.20. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS**

Se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 45 apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establecen lo siguiente:

“Artículo 45. Medidas de conservación de la Red Natura 2000

2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.”

En particular, para el ámbito correspondiente al ámbito AH30 “Cortijo Norte” se tendrá en cuenta la siguiente condición (incluida en el Informe de sostenibilidad Ambiental del plan parcial del Cortijo Norte de fecha 11 de junio de 2012):

“Deberá recogerse y establecerse medidas de protección y en su caso compensatorias para evitar o minimizar la afección del hábitat de interés comunitario, prioritario nº 6220 (código UE), en cumplimiento de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”

## **7.21. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL**

Gran parte del término municipal de Boadilla del Monte tienen características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En este sentido el artículo 2.1 de esta Ley, establece entre sus objetivos los siguientes:

“a. Proteger, conservar y, en su caso, restaurar la cubierta vegetal, el suelo, los recursos hídricos y la fauna y flora de los ecosistemas forestales.

b. Utilizar ordenadamente los recursos de los montes garantizando su persistencia, el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas así como su restauración y mejora.

c. Preservar la diversidad genética, la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje, y en especial defender los ecosistemas forestales contra incendios, plagas y uso indebido.

d. Fomentar la ampliación de la superficie arbolada de Madrid, y evitar su disminución.”





En las zonas de nueva urbanización sobre suelos forestales se cumplirá lo dispuesto en el artículo 43 "Compensaciones" de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada".

## **CAPITULO. 8. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.**

### **8.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.**

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, con la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se completan con la regulación específica, que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión, respecto a cada uno de los ámbitos urbanísticos, con independencia que incluya varias zonas, que tienen otros aspectos de diferenciación urbanística, y además se complementa con la regulación de las condiciones generales de urbanización, de usos, de edificación y de protección medioambiental.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

**Se incluyen como anexo 2, con carácter normativo, las ordenanzas particulares de algunos ámbitos concretos. A fin de identificar estas ordenanzas en la documentación gráfica, en los planos de ordenación las siglas o clave de estas ordenanzas se grafían entre paréntesis.**

### **8.2. TIPOS DE ORDENANZA.**

Los tipos de ordenanza en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

<b>ORDENANZA DE CASCO.....</b>	<b>CA</b>
<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR .....</b>	<b>RU</b>
<b>ORDENANZA MULTIFAMILIAR .....</b>	<b>RM</b>
<b>ORDENANZA INDUSTRIAL .....</b>	<b>IN</b>
<b>ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL .....</b>	<b>TC</b>
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>EQ</b>

**ORDENANZA DEPORTIVA.....DE**  
**ORDENANZA ZONAS VERDES .....ZV**  
**ORDENANZA SERVICIOS .....SE**  
**ORDENANZA RED VIARIA.....RV**

**8.3. ORDENANZA DE CASCO (CA).**

Las ordenanzas del Casco Antiguo se establecen íntegramente en el anexo número 2 “Ordenanzas Específicas de Ámbitos”.

**8.4. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).**

**8.4.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

**8.4.2. Carácter de zona.**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

**8.4.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela Mínima
Residencial Extensiva	RU-1	2.000 m2
	RU-2	1.000 m2
	RU-3	400 m2
	RU-4	300 m2
Residencial Intensiva	RU-5	200 m2
	RU-6	100 m2

Cada zona se grafiá, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece.

El Grado RU-6 sólo se admitirá en el término municipal en el ámbito del Polígono de Las Eras por tratarse de una situación de hecho en un suelo urbano consolidado finalista.

En el Polígono S-11 Viñas Viejas (Área Homogénea AH 7) la aplicación de la ordenanza RU-4 se realizará permitiendo una parcela mínima de 250 m2.

**8.4.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de la edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación		
RU-1	Abierta (AB)	Aislada (AS)
RU-2	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Aislada y Pareada (AS y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-5	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
RU-6	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)

En RU-2 y RU-3 para obtener la condición de pareada será necesario el acuerdo con el colindante o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es pareada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada en uno de sus linderos. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En RU-4 y RU-5 para obtener la condición de adosada será necesario el acuerdo con el colindante del lindero donde no se haya obtenido la condición de adosamiento o que se trate de un proyecto único de construcción simultánea. Se entenderá que una vivienda es adosada cuando no se cumplan los retranqueos para ser aislada o pareada. La apertura de huecos a dicho espacio se regulará por las condiciones de patio.

En urbanizaciones históricas se podrá edificar un máximo de una vivienda por parcela, salvo en conjuntos integrados en los que el número de viviendas será el que resulte de aplicar la parcela mínima a efectos de segregación.

- **Parcelación.**

*En las Urbanizaciones Históricas existentes se respetará la parcelación actual, con las condiciones para efectuar segregaciones que se indican a continuación, salvo que tengan por finalidad restituir la parcelación originaria del Plan Parcial primitivo. Tampoco se autorizarán segregaciones de fincas resultantes de agrupaciones previas posteriores al año 2001.*

Polígono nº	AH/UR	Uso principal	Segregaciones
			P. Mínima resultante(m <sup>2</sup> )
Bonanza	AH9/UR8	RU2 (1000 m2)	1.500
Valdecabañas	AH10/UR9	RU2 (1000 m2) RU3 (400 m2)	1.300
Las Lomas	AH11/UR10	RU1 (2000 m2)	2.000
Valdepastores	AH12/UR11	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2) RU4 (300 m2)	2.000
Pino Centinela	AH13/UR12	RU2 (1000 m2)	1.300
Monte Las Encinas	AH14/UR13	RU1 (2000 m2)	2.000
Parque de Boadilla	AH15/UR14	RU1 (2000 m2) RU2 (1000 m2)	2000 Oeste 1000 Este
Olivar de Mirabal	AH16/UR15	RU2 (1000 m2)	1.000
Monte Príncipe	AH17/UR16	RU1 (2000 m2) RU3 (400 m2)	3.000
Antiguo "Camino Bajo" SUR-3	AH27	RU1 (2000m2)	La existente

En el resto de ámbitos, la parcelación será la mínima establecida según los grados, salvo en los Polígonos 2, 3, 4, B y Viñas Viejas, en los que se respetarán las parcelas existentes.

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones de Ordenanza del Grado original.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores existentes, sin perjuicio de la definición que se haya llevado a efecto dentro de las Unidades de Ejecución aprobadas.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos	Planta Baja	Planta Primera
RU-1	5 m	7 m
RU-2	5 m	5 m
RU-3	3 m	5 m
RU-4	3 m	3 m
RU-5	3 m	3 m
RU-6	2 m	2 m

En tipología aislada RU1 y RU2 podrá reducirse, mediante acuerdo con colindante, el retranqueo a linderos en un 10% de los indicados.

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde no se produce el adosamiento se podrán reducir, justificando en este caso las condiciones de patio.

Las viviendas adosadas podrán eliminar el retranqueo lateral a calle, pudiendo en este caso abrir huecos en las fachadas laterales de plantas superiores a la baja, con las limitaciones que establecidas en otros artículos. Salvo que se trate de bulevares o avenidas, en cuyo caso debe respetarse el retranqueo.

Las viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos de fachada para cumplir esta discontinuidad. En caso de mayor separación se podrán abrir huecos en función del cumplimiento de las condiciones de patio. A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros, en este caso tampoco se permitirán huecos de fachada (salvo justificación del cumplimiento de las condiciones de patio por mayor separación al lindero). Las separaciones entre fachadas principales de viviendas unifamiliares deberán respetar la altura de fachada principal con un mínimo de 6m. La separación entre fachadas laterales podrá regularse en función del cumplimiento de la condición de patios.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5°.

#### 8.4.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1	25% de la parcela neta
RU-2	35% de la parcela neta
RU-3	45% de la parcela neta
RU-4	60% de la parcela neta
RU-5	70% de la parcela neta
RU-6	80% de la parcela neta

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7 m. o al punto más alto de fachada en caso de peto.

En los casos de Polígonos de urbanizaciones exclusivamente unifamiliares y consolidadas con carácter histórico, la altura máxima será igualmente de dos plantas, pero únicamente se fija la regulación de alturas con 9 m. de altura máxima de cumbrera con la condición de medición a que hace referencia el apartado 55.1 de las Normas Generales de Edificación.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-1 .....	0.25 m2/m2
RU-2 .....	0.35 m2/m2
RU-3 .....	0.46 m2/m2
RU-4 .....	0.60 m2/m2
RU-5 .....	0.70 m2/m2
RU-6 .....	1.20 m2/m2

Se permitirán las edificabilidades que siendo mayores de las indicadas anteriormente fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

*En los polígonos S2, S3, S4 y B y Viñas Viejas se respetarán en todo caso la edificabilidad reflejada en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes, admitiéndose sobre dicha edificabilidad un incremento por vivienda de 20 m2 construidos. En todo caso, en las parcelas que no hayan alcanzado la edificabilidad máxima de ordenanza, se podrá agotar dicha edificabilidad.*

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) se admite un incremento de edificabilidad de un 10% sobre la actual reconocida a la fecha de aprobación del presente PGOU, con el límite del derivado de la ordenanza de aplicación RU-1.

Para el resto de ordenanzas particulares de cada zona se respetará siempre, con independencia del coeficiente, la del proyecto de reparcelación o compensación según el caso.

#### 8.4.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

*Residencial Unifamiliar.*

- **Usos Complementarios.**

Terciario en Categoría 1ª y situación D.

Equipamiento Comercial, Docente, Educativo y Sanitario, Categoría 1ª y situación C y D.

En los casos de situaciones C y edificios divisibles lógicamente, se exigirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios con independencia de que se sitúe en pisos o locales.

En los casos de situaciones D, tendrán que tener la misma autorización cuando se trate de edificios divisibles y en casos de edificación unitaria, el máximo aforo que se permite es de 10 personas.

En el Polígono S-11 de Viñas Viejas en las zonas residenciales se autorizará la sustitución, a través de Estudio de Detalle, de la ordenanza unifamiliar por la ordenanza multifamiliar, siempre que respete la edificabilidad que figura en el Registro de la Propiedad para la parcela y el número de viviendas de la ordenanza que sustituye.

Se permitirán los servicios urbanos y de infraestructuras vinculados a los usos principales y en su caso complementarios (centros de transformación, depósitos, etc.).

En el antiguo SUR-3 "Camino Bajo" (AH27) no se admiten usos distintos del residencial y el deportivo al aire libre, limitándose el número de viviendas a una por parcela.

- **Usos Prohibidos.**

El resto de usos.

#### 8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del Capítulo 7º.

- **Cubiertas.**

Serán inclinadas, planas o mixtas, con justificación de no comportar solución inadecuada al cumplir con envolvente máxima en cubiertas planas.

En urbanizaciones históricas se admitirán cubiertas planas o mixtas, describiendo una cubierta hipotética a 15º desde el punto más alto de los techos que cumplirá con la altura máxima de 9 m. Ningún plano de fachada tendrá una altura superior de 7 m (sin perjuicio del resto de condiciones de planta retranqueada).

#### 8.4.8. Condiciones singulares.

- **Viviendas dobles.**

Se autorizarán viviendas dobles en aquellas construcciones existentes y completamente legales que tengan una superficie computable igual o superior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

En todo caso será necesaria la existencia sobre la parcela, con anterioridad al año 2001, de una edificación con superficie computable igual o superior a 300 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de ser la edificación inferior a 300 m<sup>2</sup>, pero mayor del 50% de la requerida (> 150 m<sup>2</sup>), podrá autorizarse la correspondiente ampliación de la vivienda y una vez legalizada ésta, presentar la solicitud de vivienda doble.

Así mismo, deberán cumplimentarse el resto de las determinaciones del apartado viviendas dobles del referido artículo 8.4.8, así como las del artículo 6.4.2.1 Subtipo 1.1 Vivienda Unifamiliar Doble.

- **Conjuntos integrados.**

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, pero respetando como parcela completa (porción en zona común más parcela privativa) la mínima exigida.

En estos casos, se podrá regular mediante Estudio de Detalle, las condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza con carácter general.

En urbanizaciones históricas, la parcela mínima será que la estipulada a efectos de segregación.

- **Vados.**

Se incluyen en Anexo determinaciones gráficas sobre vados.

## **8.5. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).**

### **8.5.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

### **8.5.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

### **8.5.3. Grados de ordenanza.**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza (por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad).

### **8.5.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup>, con la excepción del Polígono S-11 de Viñas Viejas que será de 600 m<sup>2</sup>.

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros, con la excepción del Polígono de Viñas Viejas que será de 4 m.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m., se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:



- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas o dicho solape tenga una dimensión en planta inferior a 8 m.  
La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado

#### 8.5.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 % de la parcela neta.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de cuatro plantas con una altura máxima de cornisa total de 13,5 m. a excepción del Polígono de Viñas Viejas cuya altura máxima será de 13 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si bien en todo caso, se aplicará como máximo la edificabilidad que figure inscrita en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes.

#### 8.5.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Residencial multifamiliar.

- **Usos complementarios.**

- Industria taller y almacén, Categoría 1a, situación I.
- Comercial y Terciario, Categoría 1a y 2a, situación I.
- Equipamientos Dotacionales, Categoría 1a, situación I.
- Equipamientos Comerciales, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1a, situación I.
- Servicios Urbanos.
- Equipamientos comerciales, situación I. Siempre y cuando sean locales de acceso independiente al acceso común de las viviendas.
- Despachos profesionales sin atención al público y situación D.
- Equipamiento Comercial Recreativo de Relación, Categoría 2ª, Situación I.

Se aplicará en todos los ámbitos RM, con independencia de aplicar también las determinaciones que se establezca en las ordenanzas específicas de los mismos.

Todos los usos complementarios, cuando comporten asistencia de público y se sitúen en edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

A lo indicado en el párrafo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible en ningún caso requerirán la conformidad de la Comunidad de Propietarios.
- Cuando se sitúen en locales de edificios divisibles cuyo acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, no se requerirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios siempre y cuando ni se originen ruidos mediante máquinas o motores ni se prevean visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias.

En el Polígono de Viñas Viejas se autorizará la sustitución de la ordenanza multifamiliar por ordenanza unifamiliar, a través de Estudio de Detalle, siempre que no se altere el número de viviendas ni la edificabilidad permitida por la ordenanza que se sustituye.

Se permitirán los servicios urbanos y de infraestructuras vinculados a los usos principales y en su caso complementario (centros de transformación, depósitos, etc.).

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

#### **8.5.7. Condiciones estéticas.**

Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del Capítulo 7º.

- **Cubiertas.**

Serán inclinadas, planas o mixtas, debiendo en este último caso quedar dentro de una envolvente máxima.

#### **8.5.8. Condiciones singulares.**

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

### **8.6. ORDENANZA INDUSTRIAL LIMPIA (IL).**

#### **8.6.1. Ámbitos de aplicación.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IL).

#### **8.6.2. Carácter de zona.**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas principalmente a actividades de almacenes, talleres e industrias no contaminantes y a otras actividades económicas similares o compatibles con éstas que puedan implantarse en la zona industrial del municipio.

#### **8.6.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y por tanto de la intensidad.

Grado	
IL-1 .....	Extensiva
IL-2 .....	Media
IL-3 .....	Intensiva



En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado al que pertenece.

**8.6.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será abierta y aislada en el grado IL-1 y abiertas, aisladas o adosadas en los grados IL-2 y IL-3.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán para cada grado los siguientes:

	A calle	Lindero
IL-1	10 m	5 m
IL-2	5 m	5 m
IL-3	5 m	5 m

Las parcelas IL-2 y IL-3 del Polígono Prado del Espino, alineadas al bulevar central mantendrán un retranqueo al bulevar de 10 m.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IL-1	2.500 m <sup>2</sup>
IL-2	1.000 m <sup>2</sup>
IL-3	250 m <sup>2</sup>

En cualquier caso, se podrán adosar dos o más parcelas, con el correspondiente acuerdo entre los propietarios.

**8.6.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante en todos los grados será del 70% sobre parcela neta.

Se exceptúan las parcelas IL-1 de la manzana 15 del Polígono Prado del Espino en que se permitirá el 75% de ocupación.

- **Alturas máximas.**

Las alturas máximas a cornisa (HC) y de cumbre (HT) (o total)<sup>2</sup> serán las siguientes para cada grado:

Grado	(HC)	(HT)
IL-1	12 m	17,00 m
IL-2	10 m	15,00 m
IL-3	8 m	13,00 m

<sup>2</sup> Según quedan definidas en el Art. 5.5.1 (considerando HT = HC + 5 m).

Dentro de las alturas señaladas podrán realizarse otras plantas (o entreplantas) con usos compatibles y complementarios con las actividades industriales, con la altura libre que corresponda a dichos usos complementarios.

- **Volumen máximo edificable.**

De acuerdo con la definición de “envolvente de edificio” (Art. 5.5.1 NN.UU.) como volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación y dada la posible disparidad de alturas libres, según los usos a que puedan ser destinadas las plantas del edificio, se establece la edificabilidad en función de la ocupación máxima sobre parcela y la altura total, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Grado	Ocupación máxima (%)	HC Máxima (m)
IL-1	70(*)	12
IL-2		10
IL-3		8

(\*) Se exceptúan las primeras parcelas de la manzana 15 del Polígono Prado del Espino (manzana comprendida entre las calles Impresores por el norte, Labradores por el sur, avda. Prado del Espino por el oeste y espacio libre público por el este) cuya ocupación máxima se fija en el 75%.

#### 8.6.6. Condiciones de uso.

Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

- GRADO IL-1 Industria Extensiva

- Uso principal  
Industria almacén.

Industria en todos sus tipos, así como los usos permitidos en la Ordenanza terciario comercial.

- GRADO IL-2 Industria Media

- Uso principal  
Industria de elaboración.

Industria en todos sus tipos, así como los usos permitidos en la ordenanza terciario comercial.

- GRADO IL-3 Industria Intensiva

- Uso principal

Industria en todos sus tipos y los usos permitidos en la ordenanza terciario comercial.

Para todos los Grados

- Usos complementarios

Los definidos en el Art. 6.6. Grupo III (Uso de servicios) de las presentes Normas Urbanísticas.

El residencial para vivienda de guarda de instalaciones con parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> y más de 5.000 m<sup>2</sup> de edificación, con un tope de vivienda de 150 m<sup>2</sup>.

- Usos prohibidos

Los no especificados en esta ordenanza.

#### 8.6.7. Edificabilidad de los usos complementarios.

En todos los grados y mediante la tramitación de un Plan Especial los usos complementarios podrán alcanzar el 75% *del volumen* total edificable. El Plan Especial justificará la incidencia de los usos sobre el entorno, el tráfico generado, la dotación de aparcamientos y en general la motivación de la propuesta y su compatibilidad con el uso principal.

#### 8.6.8. Condiciones estéticas.

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, cubiertas y cerramientos, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc...., debiéndose efectuar con tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas además de inclinadas podrán ser planas, o mixtas siempre y cuando se encuentren dentro de la envolvente máxima.

#### 8.6.9. Condiciones singulares.

- **Conjuntos integrados. (Complejos inmobiliarios).**

Se permitirán en los grados IL-1 y IL-2, cuando se trate de parcelas mayores de 2.500 m<sup>2</sup>, la realización de diferentes edificios en la misma parcela, siempre y cuando la superficie ocupada por cada edificio sea superior a 250 m<sup>2</sup>. *Será de aplicación, en todo aquello que pueda afectar al proyecto, la regulación sobre complejos inmobiliarios señalada en el Art. 5.3.2/c de las presentes NN.UU.*

### **8.7. ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.**

#### 8.7.1. Ámbitos de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

#### 8.7.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y de servicios y usos comerciales (actividades económicas).

#### 8.7.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

TC-1 .....	Terciario Comercial Extensivo
TC-2 .....	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3 .....	Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafiá, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

#### 8.7.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

	A calle y lindero
TC-1	..... 10 m
TC-2	..... 5 m
TC-3	..... 3 m

El grado TC-3 (Terciario comercial intensivo), que se realice en el ámbito del Casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

El grado TC-2 (Terciario comercial de ensanche), en los ámbitos de los Polígonos 2, 3 y 4 y el Polígono B, cuando se trate de zonas comerciales que ocupen la totalidad del frente de fachada de las manzanas cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrán un retranqueo uniforme a calle frontal de 5 m. y un fondo máximo de 10 m. a partir de esta línea de retranqueo a calle.
- Se suprimirá el retranqueo a linderos de fondo sin posibilidad de apertura de huecos ni luces en este cerramiento, y en cambio será libre en las calles laterales.
- La alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales con ritmo aconsejable a módulos de estructura, en su caso. Así mismo se permitirán los elementos regulados en la Ordenanza de Terrazas de Uso Público.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la rasante de la acera.
- Se admiten patios de cualquier dimensión, no obstante deberán tener las dimensiones adecuadas para dar servicio a las estancias que ventilen o iluminen y que por su normativa sectorial lo requieran. Cuando no cuenten con las dimensiones mínimas se trataran como patinillos de instalaciones.
- En aquellos locales compuestos por más de un módulo edificatorio que disponen así mismo de más de un hueco de escalera de acceso al sótano y que solo con una escalera cumplimentan las necesidades comerciales y normativas vigentes, podrán con carácter provisional para el acondicionamiento solicitado, cerrar los mismos horizontalmente enrasándose con el pavimento, pudiendo ser restituido el hueco inicial en el momento que por razones de cambio de actividad, aforo, etc., fuese necesario su apertura. Para ello, será obligatorio la presentación de un escrito de compromiso de dicha restitución en el momento del cese de la actividad.
- En el polígono Viñas Viejas las parcelas terciario comercial tendrán un retranqueo mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación.

- En el ámbito del AH-26 El Olivar, el retranqueo mínimo al frente y a linderos será de 3 metros.
- **Parcelación**

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	2.000 m <sup>2</sup>
TC-2.....	1.000 m <sup>2</sup>
TC-3.....	500 m <sup>2</sup>

En todo caso, se respetará la parcelación existente.

#### 8.7.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	30% de la parcela neta
TC-2.....	65% de la parcela neta
TC-3.....	90% de la parcela neta

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

En los polígonos 2, 3, 4 y B, las zonas comerciales que ocupan la totalidad del frente de manzana tendrán como altura máxima 1 planta ó 4,5 m. a cornisa, pudiendo excepcionalmente aumentar una planta en el caso de que no pudiese llegar a agotar la edificabilidad en planta baja.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	0.3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TC-2.....	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TC-3.....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En todo caso, en los Polígonos 2, 3, 4, B y Viñas Viejas se permitirá como máxima edificabilidad la que resulte de las parcelas existentes en el Registro de la Propiedad.

En la parcela TC-2 de la antigua UE-18 se admite alcanzar una edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que se efectúe con carácter previo, la cesión del 10% del incremento de edificabilidad, que se materializará preferentemente en locales terminados del centro comercial, en planta baja.

No obstante, cuando se trate de locales comerciales con obligación de alineación obligatoria a las vías principales que ocupan la totalidad del frente de manzana y las que se sitúen en polígono con uso predominantemente industrial, su volumen máximo vendrá definido por el fondo que ocupan y su altura máxima o retranqueos según el caso.

#### 8.7.6. Condiciones de uso.

- Usos principales.
  - Usos Comerciales, Categorías 1ª y 2ª
  - Terciarios, Categoría 1ª y 2ª.
  - Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
  - Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
  - Equipamientos docentes y educativos, categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales de bienestar social, categorías 1ª, 2ª y 3ª
  - Se admitirá el uso industria taller categoría 1ª para mecánica rápida de vehículos, en aquellas parcelas que no estén sujetas a alineación obligatoria a los bulevares principales.
  - Usos y actividades permitidas por la vigente Ley de Hidrocarburos (instalaciones de combustible al por menor en parques comerciales, ITV, polígonos industriales, etc.), con las condiciones que de forma complementaria (vía ordenanza o instrucción técnica) establezca el Ayuntamiento, sobre ubicaciones, condiciones estéticas, medidas correctoras a implantar, etc.
  - Industria taller y almacén en categoría 1ª. En todo caso los talleres en esta categoría serán de “mecánica rápida”, excluyendo trabajos de chapa y pintura o similares. La actividad se desarrollará exclusivamente en el interior de las edificaciones. En los ámbitos UR4 y UR5 solo se admiten los talleres en los puntos extremos de las “avenidas principales comerciales”.
- Usos complementarios.

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10000 m2 ó 3000 m2 construidos con la limitación de superficie de 150 m2.
- Usos prohibidos.

El resto de usos

Serán de aplicación en todas las ordenanzas TC particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones.

#### 8.7.7. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del Grado 2 TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche) en los ámbitos de los Polígonos 2, 3, 4 y “B”, cuando se trate de zonas que ocupen la totalidad de las fachadas de las manzanas residenciales, pues en estos casos la cubierta será plana no transitable con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones sobre la misma, y el resto de las parcelas podrán ser planas o inclinadas.

Cuando se desarrollen edificaciones de usos terciarios en Polígonos o Sectores con esta calificación de uso global, las cubiertas podrán ser planas.

Las instalaciones de climatización serán objeto de tratamiento adecuado desde el punto de vista estético y de adaptación arquitectónica al diseño global de las edificaciones proyectadas.

#### 8.7.8. Condiciones singulares.

- **Proyectos unitarios.**

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela, ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a



construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m. y una altura máxima de cornisa de 4,50 m. con escalonamientos inferiores a 1 m, y con alturas interiores de 3,20 m. libres entre forjados, y de 2,70 m. a falso techo.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.
- Los vados sólo se podrán proyectar a razón de uno por cada 120 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante de local, y respetando los cruces por las bandas ajardinadas mediante pavimentos ecológicos con limitación de estacionamiento para no interrumpir los paseos peatonales ni los espacios libres.

Las dotaciones de aparcamiento dentro de la parcela que se exigen con carácter general en el Capítulo 6º Grupo III, Tipo 1, no serán aplicables en los grados TC-2 de Ensanches a que se refiere este apartado.

Aquellos pequeños patios de sótano cuyas dimensiones máximas no excedan de 2 m<sup>2</sup>, tendrán la exclusiva condición de **patios para instalaciones**, (ubicación de unidades de climatización, conductos de aparatos de ventilación, etc.). Pudiendo implantarse cualquier uso permitido, siempre y cuando se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial.

## **8.8. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO.**

### 8.8.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ). Si bien, en los planos, los equipamientos privados se diferenciarán de los públicos por incluir una anotación circular (o)

### 8.8.2. Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

### 8.8.3. Grados de ordenanza.

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1	Equipamiento Extensivo
EQ-2	Equipamiento de Ensanche
EQ-3	Equipamiento Intensivo.

## EQ-4 Equipamiento General.

### 8.8.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	10 m.
EQ-2	5 m.
EQ-3	3 m.
EQ-4	10 m.

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1	2.000 m2
EQ-2	1.000 m2
EQ-3	500 m2
EQ-4	10.000 m2

### 8.8.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	30% de la parcela neta
EQ-2	60% de la parcela neta
EQ-3	85% de la parcela neta
EQ-4	30% de la parcela neta

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados para nuevas edificaciones será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa en el equipamiento intensivo EQ-3, se autorizará la altura máxima permitida en la zona de Casco Antiguo, cuando se sitúe en este ámbito, y en el EQ-4 General la altura máxima será de 3 plantas y de 15 m a cornisa.

También, se permitirá la altura máxima de 3 plantas en los equipamientos de Ensanche EQ-2 e Intensivo EQ-3 cuando existan razones para reducir la ocupación del suelo, cumpliendo en este caso los retranqueos que se exigen para el equipamiento de Ensanche, exceptuando de esta norma los equipamientos situados en urbanizaciones históricas.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1 .....	0,30 m2/m2
EQ-2 .....	1,00 m2/m2
EQ-3 .....	2,00 m2/m2
EQ-4 .....	Será la que se determina para cada uno de los ámbitos en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En la antigua UE16B de la urbanización Las Lomas, la edificabilidad máxima del equipamiento (calle Valle de Mena) será de 0,70 m2/m2.

*En los equipamientos extensivos y de ensanche con uso específico Educativo (colegios o similar), se puede ampliar la edificabilidad permitida hasta 1,5 m2/m2, así como las ocupaciones sobre parcela neta, que podrán llegar hasta el 75%, y el número de plantas y la altura a cornisa, que se justificarán en cada proyecto de ampliación, en función del programa propuesto, con límites respectivamente de 3 plantas y 15 m a cornisa.*

#### 8.8.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

En todos los grados:

- Edificios de administraciones públicas y Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías, abarcando los seis subtipos de Residencias Especiales incluidos en el art 6.4.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Equipamientos comerciales en categorías 1ª y 2ª.
- Usos comerciales en categoría 4ª, en las zonas que expresamente señale el Plan en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En la antigua UE16B de la urbanización Las Lomas, el uso del equipamiento (calle Valle de Tena) será el de bienestar social (residencia de ancianos).

- **Usos complementarios.**

- En el grado 4º de Equipamiento General se permitirán también usos terciarios vinculados con equipamientos en una proporción no superior al 30% de la edificabilidad total.
- Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª.
- El uso comercial en categoría 1ª.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 ó haya más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m2.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

Serán de aplicación en todas las ordenanzas EQ particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

#### 8.8.7. Condiciones estéticas.

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

#### 8.8.8. Condiciones singulares.

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

## **8.9. ORDENANZAS DEPORTIVAS (DE).**

### **8.9.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

### **8.9.2. Carácter de la zona.**

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

### **8.9.3. Grados de ordenanza.**

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1 .....	Deportivo Especial
DE-2 .....	Deportivo Extensivo
DE-3 .....	Deportivo Intensivo

### **8.9.4. Condiciones de diseño urbano.**

#### **• Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, pero no computarán edificabilidad ni ocupación de edificio cuando se realicen con cubiertas y cerramientos con más del 50% de su superficie traslúcida.

Con esta excepcionalidad sólo se podrá cubrir como máximo un 50% de las ocupaciones permitidas de instalaciones descontada la ocupación permitida para la edificación.

#### **• Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones serán igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

#### **• Parcelación.**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente pudiendo el Ayuntamiento autorizar subrogaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

#### 8.9.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que por su falta de cubrición no constituyen edificio con volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De edificación	De las instalaciones
DE-1	25%	60%
DE-2	30%	80%
DE-3	60%	90%

La suma de ambas ocupaciones nunca será superior al porcentaje fijado como ocupación máxima de instalaciones.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida en todos los Grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-1 .....	1 planta - 7 m. a cornisa.
DE-2 .....	1 planta - 7 m. a cornisa.
DE-3 .....	2 plantas - 10 m. a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuanto se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1 .....	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DE-2 .....	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DE-3 .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En las parcelas de la UE17del PG2001, calificadas como DE-2, sitas en la confluencia de las calles Valle de Tena y Valle de Ansó, la edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el planeamiento de desarrollo aprobado de dicho ámbito (plan especial).

#### 8.9.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

- Equipamiento dotacional deportivo en todas sus categorías.
- Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, justificando en esta última categoría las posibilidades de accesibilidad.
- Servicios urbanos (incluyendo el aparcamiento ajardinado en superficie) y zonas verdes.

- **Uso complementario.**

- En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 40% de la edificabilidad permitida para los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial.

- En el resto de Grados se permitirá, en una proporción máxima de un 10% de la edificabilidad, los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial y los usos de equipamiento comercial de hostelería.
- También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, cuando la parcela sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> ó existan construidos más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos, incluyendo los que supongan la presencia de animales que por su incompatibilidad con el medio urbano se deben localizar en suelo no urbanizable: actividades agropecuarias, actividades caninas, ecuestres, granjas escuela y similares.

Serán de aplicación en todas las ordenanzas DE particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

9.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7°. Las cubiertas serán de composición libre.

**8.10. ORDENANZA DE ESPACIOS DE TRANSICIÓN (ET) Y ZONAS VERDES (ZV).**

8.10.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV) y Espacios de Transición (ET).

8.10.2. Carácter de zona.

Corresponden las zonas verdes principalmente a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión e instalaciones deportivas. Corresponden los espacios de transición principalmente a franjas de protección de red viaria (preferentemente ajardinadas), aptas para zonas de aparcamiento, infraestructuras viarias y servicios urbanos e infraestructurales.

8.10.3. Grados de ordenanza.

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1.....	Monte Forestal
ZV-2.....	Parque Urbano, parque lineal y áreas ajardinadas.
ET.....	Espacios de Transición

Las parcelas calificadas en el PGOU2001 como ZV-2, ZV-3, ZV-4 y ZV-5 se unifican y se regulan por las condiciones de la zona ZV-2 del presente capítulo.

8.10.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

Tanto las zonas verdes como los espacios de transición podrán considerarse alineaciones oficiales.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes y espacios de transición.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

#### 8.10.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima.

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado ZV-1 Monte Forestal..... 1000 m2 de superficie edificable.
- Grado ZV-2 Parque Urbano ..... 500 m2 en zonas > 10.000 m2
- Grado ET Espacios de transición: mismas condiciones que el grado ZV-2.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes del Polígono, Sector o Unidad de Ejecución de que se trate.

#### 8.10.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Zona verde: Uso de espacios libres de titularidad y uso públicos o privados con posibilidad reducida de edificaciones de apoyo. Usos deportivos al aire libre (pistas deportivas, campos de golf, circuitos de padel y otras instalaciones descubiertas similares) debidamente integrados en la parcela, incluyendo los vallados necesarios.

Espacios de transición: servicios urbanos y de infraestructuras (preferiblemente subterráneos, salvo que la normativa de aplicación o la funcionalidad de la infraestructura lo impida o desaconseje), red viaria, aparcamientos en superficie y subterráneos.

- **Usos complementarios.**

- Usos comerciales en categoría 1ª.
- Uso de equipamiento comercial de hostelería y relación (únicamente restaurantes, bares, cafeterías o similares) en categorías 1ª y 2ª.
- Usos terciarios para casetas de información al servicio de la administración pública.

En la zona ZV-2 se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4a.

En las zonas ZV-2 y ET se admitirá el uso de Estacionamiento sobre y bajo rasante.

Las zonas verdes se podrán completar con espacios destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población, completándose con las áreas peatonales y de estacionamiento de vehículos que sean necesarias para un mejor aprovechamiento y diseño de las mismas.

Por todas las zonas también podrán discurrir servicios de infraestructura, preferiblemente subterráneos, salvo que la normativa de aplicación lo impida o desaconseje.

Usos de servicios urbanos e infraestructuras.

- **Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

Serán de aplicación en todas las ordenanzas ZV y ET particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

#### 8.10.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º.

#### 8.10.8. Condiciones singulares.

- **Posibilidades de edificación.**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En todos los grados se podrán edificar instalaciones de Kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración, para posibilitar la implantación de los usos permitidos.

- **Limitaciones de superficies continuas pavimentadas**

En el diseño de zonas verdes se limitará la pavimentación continua de grandes superficies a fin de facilitar la permeabilidad del terreno, de forma que el mismo absorba la mayor cantidad de agua posible. A tal fin se evitará en lo posible la recogida y canalización generalizada de las aguas pluviales, procurando que el terreno filtre de forma natural.

- **Tratamiento de los Montes Forestales.**

En el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno será de aplicación el PORN (D 26/1999 de 11 de febrero).

Los Fresnos y el Monte de Boadilla y el Monte Romanillos quedan afectos a la Ley 16/95 de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. No así el ámbito Camino Bajo, el ámbito Los Fresnos incluido el sistema general adscrito, los espacios libres de Montealina, La Milagrosa, el Club Las Encinas y el Deportivo Municipal, en aplicación de la DT1ª de la citada Ley. Las condiciones de las actuaciones se registrarán por la legislación general sectorial y por el "Proyecto de Ordenación del Monte de Boadilla y Las Encinas", promovido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y redactado por AGRESTA (Gestión Técnica Ambiental y Desarrollo Rural) de diciembre de 2004.



## **8.11. ORDENANZA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES (SE).**

### **8.11.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

### **8.11.2. Carácter de la zona.**

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano, incluyendo zonas de aparcamiento sobre y bajo rasante.

### **8.11.3. Grados de ordenanza.**

En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE.....Servicios Urbanos e infraestructurales.

Las parcelas calificadas en el PGOU2001 como SE-1 y SE-2, se unifican y se regulan por las condiciones de la zona SE del presente capítulo.

### **8.11.4. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas. Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

### **8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50% en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- **Altura máxima.**

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

### **8.11.6. Condiciones de uso.**

• **Usos principales.**

- Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones que se señalen en cada zona.
- Servicios de Infraestructuras.
- Servicios de dotación de aparcamiento.
- Zonas verdes y espacios libres de transición.
- Usos comerciales en Categoría 4a en las zonas que se señalen expresamente por el Ayuntamiento.

• **Usos prohibidos.**

El resto.

Serán de aplicación en todas las ordenanzas SE o SU particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

**8.11.7. Condiciones estéticas.**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

**8.11.8. Condiciones singulares.**

• **Torres y antenas.**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, justificándose en los proyectos de interés público y social del servicio. En cualquier caso, en función de dicho interés y al derecho ciudadano de acceso al servicio de telecomunicaciones, se podrán modificar las condiciones (ocupación, altura, edificabilidad, etc.) de la presente ordenanza.

• **Instalaciones singulares.**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento (*ocupación, altura, edificabilidad*), cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

**8.12. ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).**

**8.12.1. Ámbitos de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

**8.12.2. Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

**8.12.3. Grados de ordenanza.**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

#### 8.12.4. Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

#### 8.12.5. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

#### 8.12.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

- Red viaria.

- **Usos complementarios.**

- Zonas verdes ajardinadas, especiales, peatonales y de protección.
- Equipamiento comercial recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Uso comercial categoría 1ª mediante concesión administrativa.
- Usos comerciales en Categoría 4ª.
- Equipamiento comercial para vehículos parking público, siempre que sean bajo-rasante o en superficie, mediante concesión administrativa.
- Servicios de Infraestructura.
- Servicios Urbanos de transporte: paradas de transporte público.
- Servicios Urbanos de limpieza: puntos de recogida de residuos.
- Servicios Urbanos de dotación de aparcamiento estacionamiento, siempre que sean en superficie o enterrados.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

#### 8.12.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

#### 8.12.8. Condiciones singulares.

No se fijan condiciones singulares.

## CUADRO RESUMEN de ORDENANZAS PARTICULARES del SUELO URBANO

ORDENANZA Nº ZONA	DISEÑO URBANO		APROVECHAMIENTOS				Principales	Complementarios			
	Grado	Clave	Tipología	(1) Retranqueos		Parcela Mínima			Ocupación Máxima	Altura Máxima Plantas mi.	Edificabilidad Máxima m²/m²
				A calle	A Lind.						
<b>I CASCO</b>	Casco Antiguo	CA	CE-AD	= 15 m.		150 m2	85%	IV	13 m.	RU-RM	T-EC
<b>II UNIFAMILIAR</b>	Extensiva	RU1	AB-AS	5 m.	7 m.	2.000 m2	25%	II	7 m.	RU-1	T-EC
		RU2	AB-AS/PA	5 m.	5 m.	1.000 m2	35%	II	7 m.	RU-2	T-EC
		RU3	AB-AS/PA	3 m.	5 m.	400 m2	45%	II	7 m.	RU-3	T-EC
	Intensiva	RU4	AB-PA/AD	3 m.	3 m.	300 m²	60%	II	7 m.	RU-4	T-EC
		RU5	AB-AD/PA	3 m.	3 m.	200 m²	70%	II	7 m.	RU-5	T-EC
		RU6	AB-AD/PA	2 m.	2 m.	100 m²	80%	II	7 m.	RU-6	T-EC
<b>III MULTIFAMILIAR</b>		RM	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	1.400 m2	50%	IV	13,50 m	RM	EC
<b>IV INDUSTRIAL</b>	Extensiva	IN-1	AB-AS	10 m.	5 m.	2.500 m2	70%	II	12 m.	IA	IE-IT
		IN-2	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	1.000 m2	70%	II	10 m.	IE	IA-IT
		IN-3	AB-AS/AD	5 m.	5 m.	250 m2	70%	II	8 m.	IT	IA-IE
<b>V TERCARIO</b>	Extensiva	TC-1	AB-AS	10 m.	10 m.	2.000 m2	30%	II	8 m.	T-C	EQ
		TC-2	AB-AS	5 m.	5 m.	1.000 m2	60%	II	8 m.	T-C	EQ
<b>COMERCIAL</b>	Intensiva	TC-3	AB-AS	3 m.	3 m.	500 m2	90%	II	8 m.	T-C	EQ
		EQ-1	AB-AS	10 m.	10 m.	2.000 m²	30%	II	8 m.	EQ	T
		EQ-2	AB-AS	5 m.	5 m.	1.000 m2	60%	II	8 m.	EQ	T
<b>VI EQUIPAMIENTO</b>	Intensiva	EQ-3	AB-AS	3 m.	3 m.	500 m2	85%	II	8 m.	EQ	T
		EQ-4	AB-AS	10 m.	10 m.	10.000 m²	30%	III	15 m.	T	EC
<b>VII DEPORTIVO</b>	Especial	DE1	AB-AS	h.	h	-	25%	I	7 m.	EQ-D	EC-RD
		DE2	AB-AS	h	h	-	30%	I	7 m.	EQ-D	EC-RD
		DE3	AB-AS	h	h	-	60%	II	10 m.	EQ-D	EC-RD
		ZV	AB-AS	-	-	-	-	I	4 m.	ZV	EC-R
<b>VIII ZONAS VERDES</b>	Urbanos e infraestruct.	SE1	AB-AS	5 m.	3 m.	-	40%	II	8 m.	SE-U	EQ
<b>IX SERVICIOS</b>		RV		-	-	-	-	-	-	RV	EC-R

(1) Consultar en Ordenanzas las singularidades según la planta del edificio.

(h) Altura de la edificación.

(\*) Según planeamiento de desarrollo (P. Especial)

En caso de contradicción entre los datos del presente cuadro y lo recogido en ordenanzas prevalecen estas últimas.

## **CAPITULO. 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

### **9.1. ÁMBITOS DE APLICACIÓN.**

#### **9.1.1. Definición.**

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables (en sus diferentes niveles de protección), quedan delimitados al efecto.

#### **9.1.2. Categorías.**

El suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- a) **Sectorizado**; integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial de los sectores ya delimitados.
- b) **No sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable y cuyo desarrollo por Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada) requerirá la aprobación y tramitación conjuntas de dichas figuras de planeamiento u ordenación con el Plan de Sectorización correspondiente.

### **9.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS).**

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes al Suelo Urbano no consolidado, según señala el Art. 21 de la L.S.C.M.

Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican en los ART. 21 y 18 de la L.S.C.M.

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 71 de la L.S.C.M. y recibidas por la Administración las obras de urbanización (Art. 135 de la L.S.C.M.) el Suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

#### **9.2.2. Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUZNS).**

Aparte de los derechos, equivalentes a los correspondientes al Suelo No Urbanizable de Protección, los propietarios de Suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado, tienen derecho a promover la sectorización de sus terrenos, redactando y presentando a trámite ante el Ayuntamiento un Plan de Sectorización. En todo caso y como paso previo, pueden efectuar una consulta a las Administraciones competentes<sup>3</sup>, cuyo pronunciamiento es vinculante, respecto a la viabilidad de la sectorización, la legislación sectorial aplicable y las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación pretendida.

<sup>3</sup> Al Ayuntamiento le corresponde la aprobación inicial y provisional del Plan de Sectorización y a la Comunidad de Madrid la definitiva, ya que se trata de planeamiento general.

En cuanto a deberes, los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado tienen los mismos que los correspondientes al Suelo No Urbanizable de Protección, mientras no se apruebe el Plan de Sectorización de los terrenos, así como el pagar el canon municipal que proceda, en caso de realizarse un Proyecto de Actuación Especial y naturalmente, si se aprobase el Plan de Sectorización, los propios del suelo sectorizado y los que libremente hayan asumido en la Propuesta de Compromisos.

Todo ello según el Art. 22 de la L.S.C.M.

### **9.3. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.**

#### **EPIGRAFE. 1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

##### 9.3.1. Área de Reparto.

Como Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, el área de reparto está constituida por dichos suelos y sus Redes públicas adscritas.

##### 9.3.2. Sectores.

El Plan General delimita solo un Sector, señalando en su ficha de ordenación correspondiente sus características y toda clase de determinaciones para su desarrollo (uso global, aprovechamiento unitario, número de viviendas con algún tipo de protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles que puedan producirse en su desarrollo.

##### 9.3.3. Edificación.

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el P.G.O.U.
- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que señala el Art. 20 de la L.S.C.M., en sus apartados a), b) y c).

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M.

##### 9.3.4. Parcelaciones.

No podrá efectuarse parcelación urbanística alguna sin la previa aprobación definitiva del Planeamiento Parcial y del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

##### 9.3.5. Cesiones y Obligaciones de Urbanización.

Es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación<sup>4</sup>, el Suelo Urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local). (Art. 90 y 91 de la L.S.C.M.).

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del Área de Reparto global en que se integra el Sector por la superficie del mismo (Art. 96/2 de la L.S.C.M.) y que en este caso es

<sup>4</sup> El PGOU señala, en principio, la iniciativa privada para el desarrollo del Sector.

coincidente con el aprovechamiento unitario del sector, al ser éste único.

En caso de monetización del aprovechamiento municipal (Art. 96/3 de la L.S.C.M.), se seguirá el procedimiento indicado en el Art. 246/4, en lo referente a la suscripción de un Convenio Urbanístico y de la valoración pertinente del suelo a compensar económicamente, realizada por los servicios municipales competentes para efectuar dicha valoración.

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso del Sector.

Los costes a cargo del Sector, correspondientes a abastecimiento de agua, evacuación de residuales y depuración de las mismas, serán fijadas en Convenio a suscribir por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

#### 9.3.6. Cumplimiento de la Legislación Sectorial.

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en la ficha del Sector, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

Dichas condiciones complementarias y comunes figuran en el Epígrafe 3 del presente Capítulo, son también de aplicación, en lo que puedan afectar a su adecuada ordenación, a los Ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado, así como al Sector, que, mediante un Plan de Sectorización, pueda ser delimitado en su caso.

### **EPIGRAFE. 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

#### 9.3.7. ÁREA DE REPARTO.

El Sector, resultante de la previa aprobación de un Plan de Sectorización, constituirá su propia Área de Reparto, cuyo aprovechamiento unitario será coincidente con el del Área de Reparto global constituida por el Suelo Urbanizable Sectorizado y sus Redes Públicas adscritas (Art. 84/4 de la L.S.C.M). Por tanto el aprovechamiento unitario será de 0,1624 m<sup>2</sup>c de uso global (RU Ext. Libre), por m<sup>2</sup> de suelo total.

#### 9.3.8. CONDICIONES PARA DELIMITAR SECTORES.

Al sur del Término Municipal y lindante con Alcorcón, se propone un único Plan de Sectorización cuya superficie total se corresponderá con la del antiguo Sistema General SG4 (excluyendo el suelo situado al Oeste de la vía pecuaria Cerro de la Mora).

El aprovechamiento total del Sector se justificará en el oportuno Plan de Sectorización así como la compensación de redes públicas que en su caso proceda, en aplicación del artículo 67.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dado que el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUZNS) debe integrarse adecuadamente en la estructura general del municipio, el Plan de Sectorización, que se formule, deberá incluir unan propuesta indicativa de ordenación de su entorno, justificativa de dicha adecuación.

En cuanto a la disposición de las redes públicas, éstas deberán situarse preferentemente (salvo que se motive otra solución de mejora) en las siguientes localizaciones:

Infraestructuras viarias.	Reserva en la zona Sur, a fin de favorecer la obtención del suelo necesario para posible conexión entre la M40 y M50.
Infraestructuras energéticas	Reserva de suelo para albergar la línea de 220 kv situada al sur del área más su zona de afección.
Zonas verdes	Zonas de transición entre usos diferentes.
Equipamientos	En situación colindante para formar un suelo conjunto de cesión.
Uso preferente	Terciario y Actividades Económicas.
Usos prohibidos	Residenciales (a excepción de guarda y control de instalaciones).

Deberá llevarse a cabo un estudio detallado de movilidad que incluirá, en lo posible, acciones sobre movilidad sostenible (transporte público, bicicleta, red peatonal, ...).

Los estándares dimensionales de las redes públicas no serán inferiores a los señalados en el Art. 36 de la L.S.C.M.

En todo caso el Plan de Sectorización y su correspondiente Estudio Ambiental Estratégico deberá analizar la incidencia de la ordenación que se proponga sobre los yacimientos arqueológicos, que en su caso, fuesen detectados y que serán asignados, preferentemente, a las redes públicas de espacios, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación. Se establecerá en ellos un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes, programas, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación. Las ordenanzas del Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica. La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras, y sobre la conservación de los restos arqueológicos si estos aparecen. El planeamiento establecerá mecanismos posibles de modificación, reasignación, transferencia o reparto del aprovechamiento para los casos en que se prescriba la conservación en el sitio de bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica.

En cualquier caso los planes, proyectos y actividades a que hacen referencias las Leyes 2/2002 y 21/2013 vigentes (u otra legislación aplicable en su momento) deberán someterse a los procedimientos ambientales previstos en las mismas, sin que el PGOU sea considerado como inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de los planes y proyectos que deban someterse al mismo.

### 9.3.9. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.

Se atenderán a lo indicado en el Art. 45 L.S.C.M., siendo su documentación la exigida por el Art. 46 L.S.C.M.

### 9.3.10 OTRAS CONDICIONES

Deberá llevarse a cabo en el oportuno plan de sectorización (planeamiento general) un estudio específico del hábitat incluido en el ámbito H5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (recogido por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los



hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre y la Directiva 97/62/CEE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior). En base a los resultados obtenidos se deberán adoptar las medidas de protección, y en su caso compensatorias, que procedan. Todo ello de acuerdo con en el artículo 45, apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En ell área prosperan especies arbustivas por lo que podría considerarse terreno forestal. Por tanto deberá darse cumplimiento, en la medida que se determine en el en el oportuno estudio de incidencia ambiental del plan de sectorización (planeamiento general) a las compensaciones establecidas en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección del Naturaleza de la Comunidad de Madrid..

Los desarrollos en Suelo Urbanizable quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal

En los planes parciales a redactar sobre el sector o sectores que resulten de la sectorización del SUZNS, se cumplirán, en caso de no estar contenidas en el plan de sectorización, las condiciones generales y particulares que para el suelo urbanizable se establecen en los documentos del PGOU: Normas Urbanísticas, Planos, Estudio de Incidencia Ambiental, Estudio Acústico, Estudio Hidrológico y Estudio Arqueológico del PGOU.

Por el extremo sur del área discurre una línea aérea de A.T. de 220 kv, por lo que en el plan de sectorización deberán realizarse los estudios electromagnéticos pertinentes.

Dado que el Plan de Sectorización ha de ser tramitado de forma simultánea con el Plan Parcial correspondiente al nuevo Sector propuesto (o conjuntamente con su Ordenación Pormenorizada, que sustituye como Figura de Planeamiento, aunque no en contenido, al Plan Parcial) serán de obligado cumplimiento las condiciones anteriormente señaladas para el suelo urbanizable sectorizado (Art. 9.3.3, 9.3.4, 9.3.5 y 9.3.6.)

En todo caso, se tendrán en cuenta especialmente: la prestación de garantías, que superen el mínimo legal del 10% del coste total de la urbanización del Sector y redes públicas adscritas, los plazos de ejecución, así como las contraprestaciones asumidas libremente por el promotor, que aumenten la participación pública en las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico (Art. 45/4/d L.S.C.M.).

Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

#### 9.3.10. RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

a) Que Requieren Cambio en la Categoría de Suelo (Art. 24 de la L.S.C.M.).

Se refieren a aquellas similares a las del suelo urbanizable sectorizado, es decir, planeamiento parcial, urbanización y edificación, una vez aprobado el Plan de Sectorización, mediante el cual el suelo no sectorizado se transforma en sectorizado.

b) Que No Requieren Cambio en la Categoría de Suelo (Art. 25 de la L.S.C.M.).

Antes de ser sectorizado, pueden ser realizadas las obras e instalaciones requeridas para la implantación de infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales (municipales) que se precisen localizar en los terrenos.

Además de estos usos y actividades, pueden llevarse a cabo aquellos que se legitimen mediante calificación urbanística, o por un Proyecto de Actuación Especial. Los primeros se relacionan en el Art. 26 de la L.S.C.M. y los segundos en el Artículo siguiente (Art. 27 de la L.S.C.M.).

Resumidamente, son los siguientes:

Art. 26 (L.S.C.M.) Previa calificación urbanística (requisitos y procedimiento regulados en los Art. 147 y 148 de la L.S.C.M.).

- Los de carácter agrícola, ganadero o análogo.
- Los de carácter extractivo.
- Las infraestructuras básicas.
- Las de carácter residencial [vivienda aislada sobre parcela mínima de 30 Has (unidad mínima de "Monte" según la legislación forestal y agraria) y las admitidas de acuerdo con la Ley 5/2012 de viviendas rurales y sostenibles].
- Instalaciones públicas relacionadas con los espacios naturales.
- Actividades relacionadas con el desarrollo rural sostenible (incluso comercialización de productos agropecuarios).
- Turismo rural (edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas).
- Rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico (aunque hayan quedado en situación de "fuera de ordenación") ampliables incluso a efectos de cumplimiento de condiciones de habitabilidad.
- Obras, instalaciones y usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en estos terrenos.

Art. 27 (L.S.C.M.). Mediante Proyecto de Actuación Especial (requisitos y procedimiento regulados en los Art. 149 y 150 de la L.S.C.M.).

Siempre que no sea factible su ejecución en suelo urbano, podrá legitimarse mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación Especial los usos siguientes:

- Uso de equipamiento social.
  - o Instalaciones para la Defensa o Seguridad Pública.
  - o Servicios culturales, docentes, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
  - o Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
  - o Áreas de Servicio de las carreteras.
- Uso industrial.
  - o Depósitos de residuos inertes, maquinaria, vehículos.
  - o Establecimientos industriales de riesgo que precisen localización aislada.
- Uso turístico especializado en el suelo rural.

Además de las anteriores, que se expresan de forma resumida, se admitirán, en tanto no sea aprobado definitivamente un Plan de Sectorización, cualquier actuación que esté recogida en la legislación sectorial y no esté expresamente prohibida en el presente capítulo.

### **EPIGRAFE. 3. ORDEN DE PRIORIDAD.**

De acuerdo con el Art. 42/5/f de la L.S.C.M., respecto a las condiciones temporales para la incorporación al tejido urbano de cada sector, a fin de asegurar un desarrollo sostenible se señalan las siguientes:

a) Suelo urbano.

Los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado podrán desarrollarse sin limitación temporal, previa justificación de la capacidad suficiente de servicios urbanos para acoger las edificaciones o instalaciones pretendidas, tramitándose, en caso necesario, conjuntamente con la licencia de obras el correspondiente proyecto de dotación de servicios para adecuar éstos a las necesidades reales planteadas.

b) Suelo urbanizable sectorizado.

El orden de prioridades para el desarrollo del único sector está en función de su carácter como remate y acabado de la trama urbana existente, así como de la ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración) a cargo del mismo. En todo caso, se considera irrelevante, por su lejana situación en el conjunto de la trama urbana, la incidencia de su desarrollo temporal respecto a la estructura general del municipio.

c) Suelo urbanizable no sectorizado.

La puesta en marcha de cualquier iniciativa de sectorización queda condicionada hasta el desarrollo efectivo de la edificación, al menos, del 30% del suelo correspondiente a los ámbitos AH26 (Olivar), AH31 (Casco Sur), AH34 (La Cárcava), AH35 (El Encinar) y AH37 (El Pastel), si bien, circunstancias especiales de oportunidad y viabilidad de gestión, razonadamente justificadas y apreciadas por el Ayuntamiento, pueden facilitar una iniciativa de sectorización a menor plazo.

## **CAPITULO. 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **10.1. CONCEPTOS GENERALES.**

#### **10.1.1. Aplicación, definición y categorías de protección.**

- **Ámbito general de aplicación.**

El Ámbito está constituido por los Suelos grafiados en planos con la clasificación de No Urbanizables de Protección (SNUP) por concurrir en ellos alguna de las circunstancias que siguen a continuación.

- **Definición.**

(Art. 16 L.S.C.M.).

Tienen la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en los que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de: sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

- **Categorías de protección.**

A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección se distinguen los siguientes espacios protegidos:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riesgos naturales, etc.), así como por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

- a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido.
- a.2.) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.
- a.3.) Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- a.4.) Valores históricos.
- a.5.) Protección de cauces.
- a.6.) Protección de infraestructuras viarias.

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

- b.1.) Espacios de transición.
- b.2.) Entorno Palacio.
- b.3.) Otros montes protegidos por el planeamiento.
- b.4.) Zonas restauradas

Afecciones. Existen otras protecciones, que bien por situarse en suelo urbano o urbanizable o no urbanizable de protección, o bien por tratarse de elementos aislados a proteger, se recogen como "afecciones". Son las siguientes:

- Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Hábitats prioritarios y no prioritarios.
- Infraestructuras viarias estatales (M-50) y regionales (M-501, M-513 y M-516).
- Infraestructuras energéticas (líneas aéreas de A.T.).
- Cauce.
- Protección arqueológica.

Las condiciones de protección de estas zonas, además de las establecidas en las presente Normas Urbanísticas, serán las derivadas de la normativa vigente en la materia.

- **Normas concurrentes.**

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación al mismo de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que den lugar a una más estricta protección.

Por razón de la materia, es aplicable a esta clase de suelo aquella Normativa Sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes lacustres o embalsadas, etc.

## **10.2. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

### **10.2.1. Parcelaciones.**

- **Concepto de parcelación.**

Se entiende por parcelación, a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se tratase de actos de trascendencia física en el terreno o de meras

declaraciones formales, contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la propiedad.

- **Carácter rústico.**

Tienen consideración legal de parcelación rústica los actos que supongan la división, modificación de superficie o linderos de una finca situada en Suelo No Urbanizable de Protección o en Suelo Urbanizable No Sectorizado, antes de haber sido aprobado definitivamente el correspondiente Plan de Sectorización.

Las fincas resultantes de una parcelación rústica habrán de cumplir las siguientes superficies mínimas de cultivo, que establece el Decreto 65/1989 de 11 de mayo:

- 7.500 m<sup>2</sup> (terrenos considerados de regadío)
- 30.000 m<sup>2</sup> (terrenos considerados de secano)
- 300.000 m<sup>2</sup> (terrenos considerados como monte)

Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, que se solicitará con la documentación suficiente para la identificación total de la actuación que se pretende. Requerirán informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura, que tendrá carácter vinculante en caso de ser desfavorable.

Los actos de división o segregación de terrenos necesarios para la ejecución o mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos quedan exentos de las condiciones anteriores.

En suelos no urbanizables de protección y en urbanizables no sectorizados (antes de ser aprobado definitivamente el correspondiente Plan de Sectorización) se prohíben las parcelaciones urbanísticas.

A efectos de distinguir el carácter de una pretendida parcelación, se entenderá que se trata de una parcelación urbanística no legal cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la división del suelo, los viales y los servicios pretendidos puedan derivar en la formación de un núcleo de población.
- b) Cuando se pretenda disminuir la unidad mínima de cultivo, que tradicionalmente rija para una finca, sin que se demuestre la posibilidad real de reconversión mediante un certificado de la Consejería competente en Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de parcelas con precio claramente superior al del terreno rústico en el municipio.

### **10.3. RÉGIMEN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

En el suelo no urbanizable de protección se admiten los usos y actuaciones de acuerdo con el artículo 29/3 de la L.S.C.M., que de forma resumida son las siguientes:

- **Mediante calificación urbanística:**

- a) Carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo.
- b) Carácter extractivo.
- c) Instalaciones de dominio y uso público destinadas a actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con espacios naturales.
- d) Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible (incluidos los actos sociales y eventos familiares así como los usos caminos y ecuestres sobre edificaciones existentes).

- e) Establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- f) Rehabilitación con destino residencial y hotelero de edificios de valor arquitectónico.

Asimismo se admiten instalaciones de carácter deportivo en suelos rurales destinados a usos agrícolas.

*Además y en todo caso, según el Art. 29/2 de la L.S.C.M., en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la L.S.C.M.*

#### **10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.**

- **Vías pecuarias espacio libre protegido**

##### **Delimitación.**

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal, que quedan grafiados tanto en el plano de clasificación como en el de ordenación del Plan General. Son suelos con la calificación de “Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos”, con independencia de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

##### **Regulación.**

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo 7 sobre condiciones de protección.

- **Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.**

Estos espacios se refieren a aquellos montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (modificada por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre), así como otros montes no incluidos en dicha legislación que se protegen por parte del planeamiento y se regulan de la misma manera que aquellos.

Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de esta Ley.

No se consideran Montes preservados definidos como tales en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de lo establecido en el Art. 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En esta situación se encuentra parte del ámbito del antiguo SUR-3 “Camino Bajo”, antigua UE-14 “La Milagrosa”, parte del SUR-7 “Los Fresnos” incluyendo el suelo de red general incluido en el ámbito entre Montealina y Majadahonda, suelos de borde de la urbanización Montepíncipe y parte de las parcelas dotacionales deportivas a ambos márgenes de la M-513.

- **Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.**

Suelos delimitados por la Ley 20/1999 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno en el término municipal (modificada por la Ley 4/2001 de 28 de junio y por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre) y regulados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) correspondiente al ámbito definido por la Ley y aprobado mediante Decreto 16/1999 de 11 de febrero.

La normativa particular completa del PORN, se incluye en las páginas 28 a 37 del BOCM nº 50 de fecha 1 de marzo, en el cual se publica asimismo el Decreto de aprobación del mismo.

La normativa detalla las tres ordenanzas de aplicación al territorio, las que han de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, así como las franjas de protección del espacio natural.

En resumen las determinaciones principales del PORN se refieren a:

**A) NORMATIVA PARTICULAR.**

**A.1 Zona de máxima protección.**

**A.2 Zona de protección y mejora.**

**A.3 Zonas de mantenimiento de la actividad.**

En cada una de ellas, además de hacer referencia a cuales son los terrenos específicos en que se aplican, se indican los usos y actuaciones permitidas y no permitidas.

**B) ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (E.I.A)**

Se someterán al procedimiento de EIA todas las obras, instalaciones y actividades comprendidas en los Anexos II y III de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como, en su caso, al procedimiento de autorización ambiental integrada las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las actividades señaladas en el Anexo 1 de la Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

**C) FRANJAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO NATURAL.**

Los desarrollos urbanísticos deberán respetar una franja de protección alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja



usos no agresivos al Espacio Natural del Decreto 26/99 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional<sup>5</sup>.

Será de aplicación las condiciones recogidas en el artículo 7.19 de las presentes normas urbanísticas.

- **Valores Históricos (protección arqueológica)**

La delimitación de esta afección implica tanto los yacimientos como los bienes de interés cultural (BIC Arroyo del Nacedero y BIC Monte Romanillos) que se detallan en planos. El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo 7 sobre condiciones de protección y en el estudio arqueológico que es parte integrante del PGOU.

La normativa de aplicación sobre Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid es la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos.

- **Protección de cauces.**

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- a) - Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m. de anchura a partir del DPH.
- b) – Zona de Policía; franja de 100m. a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m. de Servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.

**Condiciones generales de uso.**

Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.

<sup>5</sup> La anchura de dicha franja se establece en 100 m en los Informes Análisis Ambiental, que emite actualmente la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.
- Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.

• **Protección de infraestructuras viarias**

Se corresponde con todos los suelos ocupados por la autovía de circunvalación M-50; así como los ocupados por la carreteras regionales M-501, M-513 y M-516 (salvo los tramos que discurren por suelos urbanos o urbanizables, que cuentan con esa clasificación).

• **Espacios de transición.**

Quedan referidas a entornos próximos a vías de comunicación, espacios protegidos, municipios colindantes, etc., no computables como redes generales de espacios libres que se preservan del desarrollo urbano. En todo caso para cualquier actuación sobre estos suelos deberán tenerse en cuenta las posibles afecciones sectoriales: medioambientales, de infraestructuras, transportes, hidrología, etc. de cada una de las zonas clasificadas en esta categoría.

Se localizan en tres zonas:

- En el extremo noroeste del municipio, entre el Término Municipal de Majadahonda y la vereda del Camino de San Antón. Se trata de un espacio residual que por sus dimensiones, situación y cercanía con espacios naturales se considera inadecuado para el desarrollo urbano.
- En el enlace de la M-501 con la carretera de Boadilla, coincidiendo con los antiguos ámbitos UE26 y AA2 y que al situarse incluidos entre ramales viarios supramunicipales únicamente podrían acoger usos ligados a infraestructura viarias (surtidores, infraestructura, etc.).
- En el extremo noroeste de la urbanización Las Lomas se preserva este suelo del desarrollo urbano principalmente por tratarse de un espacio natural con arbolado y por su localización junto a otros suelos de similar carácter en el Término Municipal colindante de Majadahonda, valorándose el valor ambiental del conjunto.

Se admiten en esta categoría de suelo los usos deportivos descubiertos.

• **Entorno Palacio.**

Se protegen con esta categoría los suelos no urbanizables colindantes con el Palacio del Infante por el norte y el este, no incluidos en la delimitación de montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo pero colindantes con ellos. Se trata de suelos que deben preservarse de la urbanización por salvaguardar las vistas del Palacio, como prolongación del Monte de Boadilla.

- **Otros montes protegidos por el planeamiento**

Serán de aplicación las mismas condiciones que en la categoría de “Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995”.

- **Zonas Restauradas.**

Se trata de los suelos reforestados situados al sur del Término Municipal, entre el SUZNS y la ciudad financiera del Santander.

Son suelos que se preservan de la urbanización por sus valores forestales potenciales, aun no siendo espacios naturales.

## **10.5. RÉGIMEN GENERAL (PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN).**

- **Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de Protección, solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 50 y siguientes de la LSCM y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sean compatibles con la regulación establecida para esta clase de suelo.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser por tanto: la protección de ambientes y paisajes urbanos y naturales, la conservación del patrimonio histórico-artístico, la conservación y mejora del medio urbano y rural, la regulación pormenorizada de vías pecuarias, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, la ejecución directa de estas últimas y de las Redes Públicas y todos los objetivos similares detallados en el citado Artículo 50 de la L.S.C.M.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo no urbanizable de protección, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

En todo caso, las actuaciones en suelo no urbanizable de protección se someterán a los procedimientos ambientales correspondientes previstos en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la Ley 16/2002 de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, o legislación específica de aplicación vigente en su momento.

- **Condiciones comunes de la edificación.**

1. **Altura.** La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y la cara inferior del alero de la cubierta. En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los posibles conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

En parcelas con desnivel acusado (> 15%), la altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante, no superará los siete metros.

En construcciones de manifiesta antigüedad, cuyo uso se encuentre consolidado, se admitirán las alturas totales existentes.

Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

2. **Ubicación en el terreno y retranqueos.** La edificación se situará en el terreno, atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de Normas o Disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo: depósitos de gas, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones, no imponga condiciones más restrictivas.

3. **Ocupación de parcela.** Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones, el 5% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

4. **Cerramientos de fincas.** La parte opaca de los cerramientos, se resolverá con soluciones adaptadas al medio rural, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, un metro de altura.

Se prohíbe expresamente, la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos y puntas, etc.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros desde el eje de los caminos públicos.
- Cinco metros del DPH de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente de petición del cerramiento.

- **Condiciones higiénicas (Saneamiento y Servicios).**

El saneamiento y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, así como el acceso, el abastecimiento de agua, la evacuación de residuos, el saneamiento y la depuración apropiada del tipo de residuos que se produzcan y el suministro de energía, aportando la soluciones técnicas adecuadas.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

1. **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e incluso inhabilitar la edificación o instalación, para el uso que lo produzca, hasta tanto no se subsanen las circunstancias iniciales.
2. **Normativa aplicable.** Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regulan por la Normativa específica establecida en las presentes Normas.

- **Condiciones estéticas generales.**

Toda edificación o instalación, deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

1. **Arbolado.** Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.
2. **Condiciones específicas.** En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- **Parcela mínima.**

Las actuaciones permitidas en suelo no urbanizable de protección, mediante calificación urbanística, proyecto de actuación especial o licencia municipal, se podrán autorizar con independencia de que la superficie de la parcela no alcance la superficie mínima exigible por la legislación agraria o forestal, salvo que el uso a implantar, por sus características, requiera necesariamente el cumplimiento de dicha parcela mínima.



## **Anexo.1. INSTRUCCIONES GRÁFICAS PARA LA INTERPRETACIÓN DE ORDENANZAS.**

Los detalles gráficos incluido en este documento de instrucciones, se contemplan como generales. Aquellas singularidades que puedan darse y no estén recogidas, serán objeto de Estudio Pormenorizado.



**Anexo 1.- INSTRUCCIONES GRÁFICAS PARA LA INTERPRETACIÓN DE ORDENANZAS**

	Capítulo
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Movimientos de tierras en cualquier parcela en los espacios libres de edificación.</li> <li>2. Movimientos de tierras en parcelas Viv. Unif. en los espacios libres de edificación.</li> <li>3. Instrucciones para la interpretación de la ordenanza del P.G.O.U. en Viv. Unifamiliares. Solución: Baja + Planta 1ª Buhardilla.</li> <li>4. Instrucciones para la interpretación de la ordenanza del POGU en Viv. Unifamiliares. Solución: baja + Primera + Buhardilla.</li> <li>5. Mansardas en planta buhardilla.</li> <li>6. Zonas diáfanas de planta baja de uso individual en Viv. Unifamiliar.</li> <li>7. Zonas diáfanas de plan baja de uso individual en Viv. Multifamiliar.</li> <li>8. Edificabilidad en terrazas cubiertas en Viv. Multifamiliar.</li> <li>9. Acceso a parcela retranqueado respecto de la alineación oficial.</li> <li>10. Detalle tipo edificación auxiliar abierta de protección paralela interior al cerramiento de parcela.</li> </ol>	5
<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Detalle cerramiento acústico en parcelas con lindero a carreteras.</li> </ol>	7
<ol style="list-style-type: none"> <li>12. Detalle "A". Vados para aceras con bordillos bajos en zonas de Viv. Unifamiliares individuales.</li> <li>13. Detalle "B". Vados para aceras con bordillos altos en zonas de Viv. Unifamiliares individuales.</li> <li>14. Detalle "C". Vados comunitarios y pasos de bomberos sin aparcamiento en calzada.</li> <li>15. Detalle "D". Vados comunitarios y pasos de bomberos con aparcamiento en calzada.</li> <li>16. Directrices de diseño fijadas por el Ayto. para complementar las condiciones estéticas (Art. 8.7.7. PG) en edificios comerciales existentes. (hoja 1 ).</li> <li>17. Directrices de diseño fijadas por el Ayto. para complementar las condiciones estéticas (Art. 8.7.7. PG) en edificios comerciales existentes. (hoja 2).</li> <li>18. Instalación de antenas en locales comerciales TC-2.</li> <li>19. Cuerpos retranqueados por encima última planta</li> </ol>	8

CORRECCIONES EFECTUADAS S/INSTRUCCIONES E INTERPRETACIONES MUNICIPALES.

ARTÍCULO	Nº DOCUMENTO.
5.8.1 A 5.8.5	1 Movimientos de tierras en colindancia de parcelas (incluir gráficos como Anexos de las NN.UU.
5.5.2	1 Terrazas zona computable. Id. Id.
5.8.2	2 Barbacoas (autorizaciones en adosados.
6.6.2.3.	3' Cumplimiento del aforo o la superficie edificable
8.8.6	4 Usos de la Ordenanza EQ
8.7.8	4' Patios en sótano
5.5.2	5,6 Incluir gráficos como Anexos
3.5.7/4.4.3	7,7' Pozos. Proyectos de sondeos.
7.5.1	8 Cubiertas inclinadas. Definición.
7.3./7.5	9 Anuncios en edificios y paisaje urbano.
8.7.4	9' Supresión escaleras en TC
8.4.8	10 Vados. Gráficos a incorporar como Anexos
8.7.6	11 Usos compatibles Ord. TE
8.4.8/6.4.2.1	11' Viviendas dobles
8.8.6	12 Equipamiento dotacionales y comerciales en todos subtipos y categorías
8.3.6	12,12' Sótanos y s/s en casco. Usos
5.5.1/5.5.2/5.6.2/5.6.4	13 Mansardas
7.11	14 Gráficos a incluir como Anexos
4.3.4/5.7.5/6.6.2.7	15 Plaza parking 2,20 x 4,50

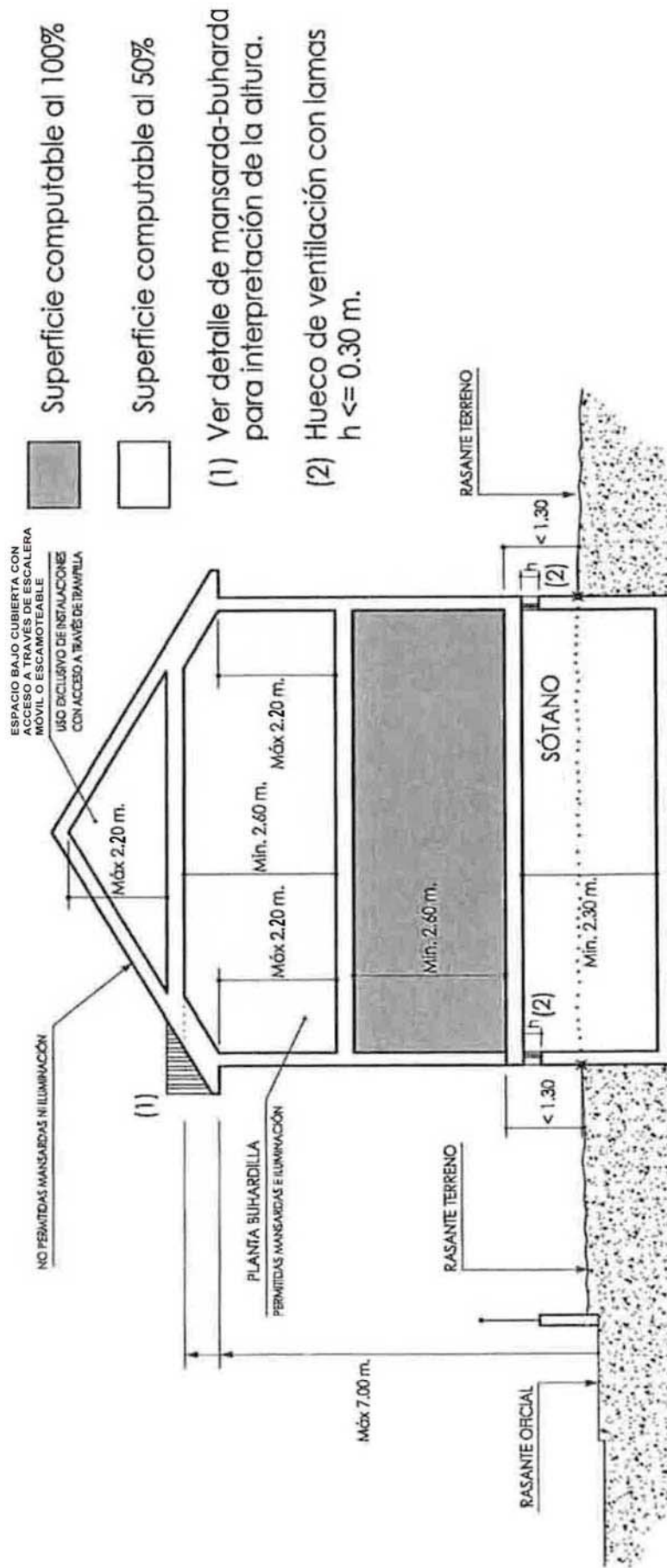




INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE ORDENANZAS.

CAPÍTULO	ARTÍCULOS
3	3.6.7
4	4.4.3 4.3.4
5	5.5.1 5.5.2 5.6.2 5.6.4 5.7.5 5.6.7 5.8.1 a 5.8.5 5.8.2
6	6.6.2.7 6.4.2.1 6.6.2.3.
7	7.3 7.5 7.11 7.5.1
8	8.8.6 8.7.8 8.7.4 8.4.8 8.7.6 8.8.6 8.3.6

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU VIVIENDAS UNIFAMILIARES



- Superficie computable al 100%
- Superficie computable al 50%

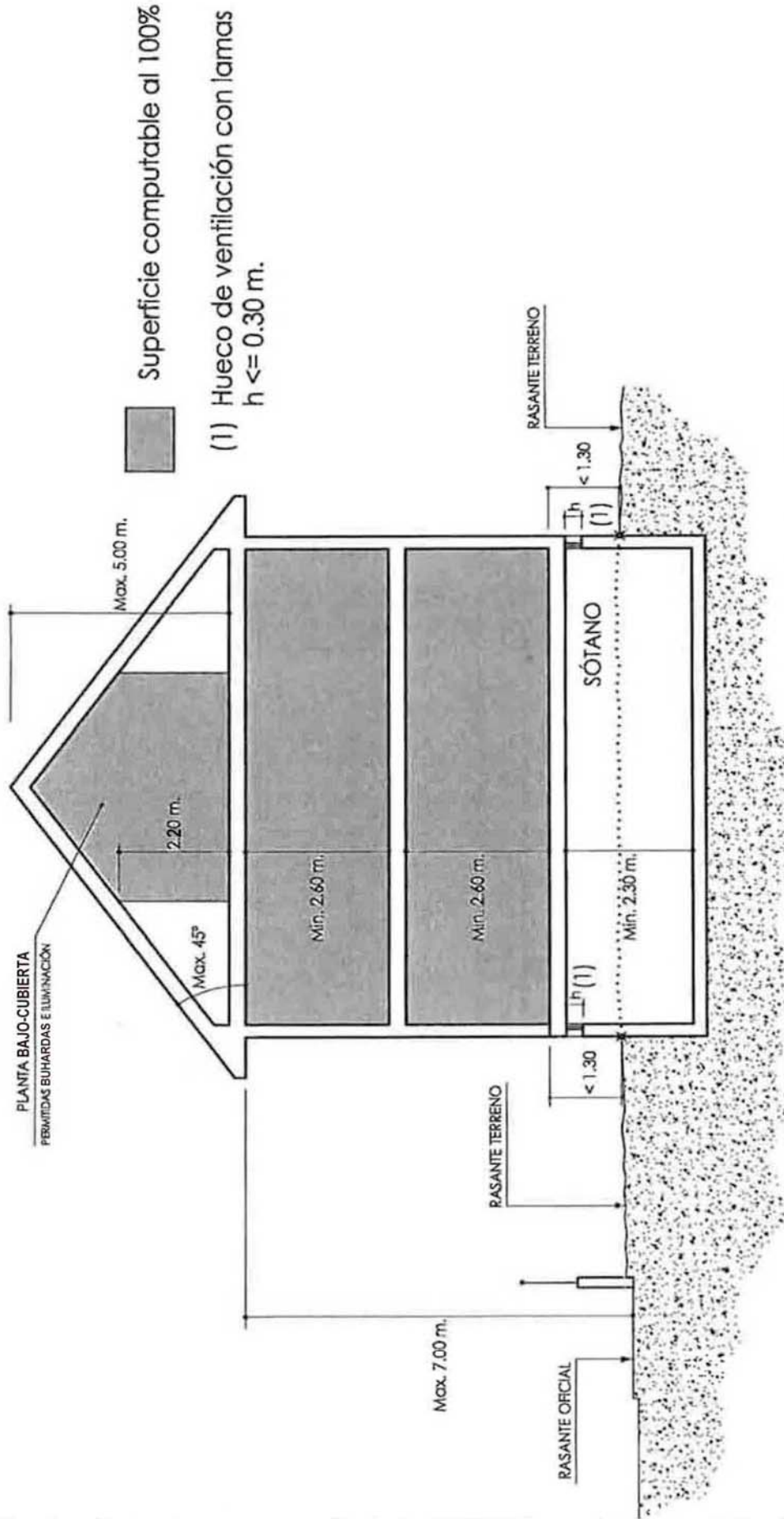
(1) Ver detalle de mansarda-buharda para interpretación de la altura.  
 (2) Hueco de ventilación con lamas  $h \leq 0.30$  m.

## SOLUCION: BAJA + PLANTA 1ª BUHARDILLA

Boadilla del Monte, a 1 de junio de 2015

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 el contenido del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU VIVIENDAS UNIFAMILIARES

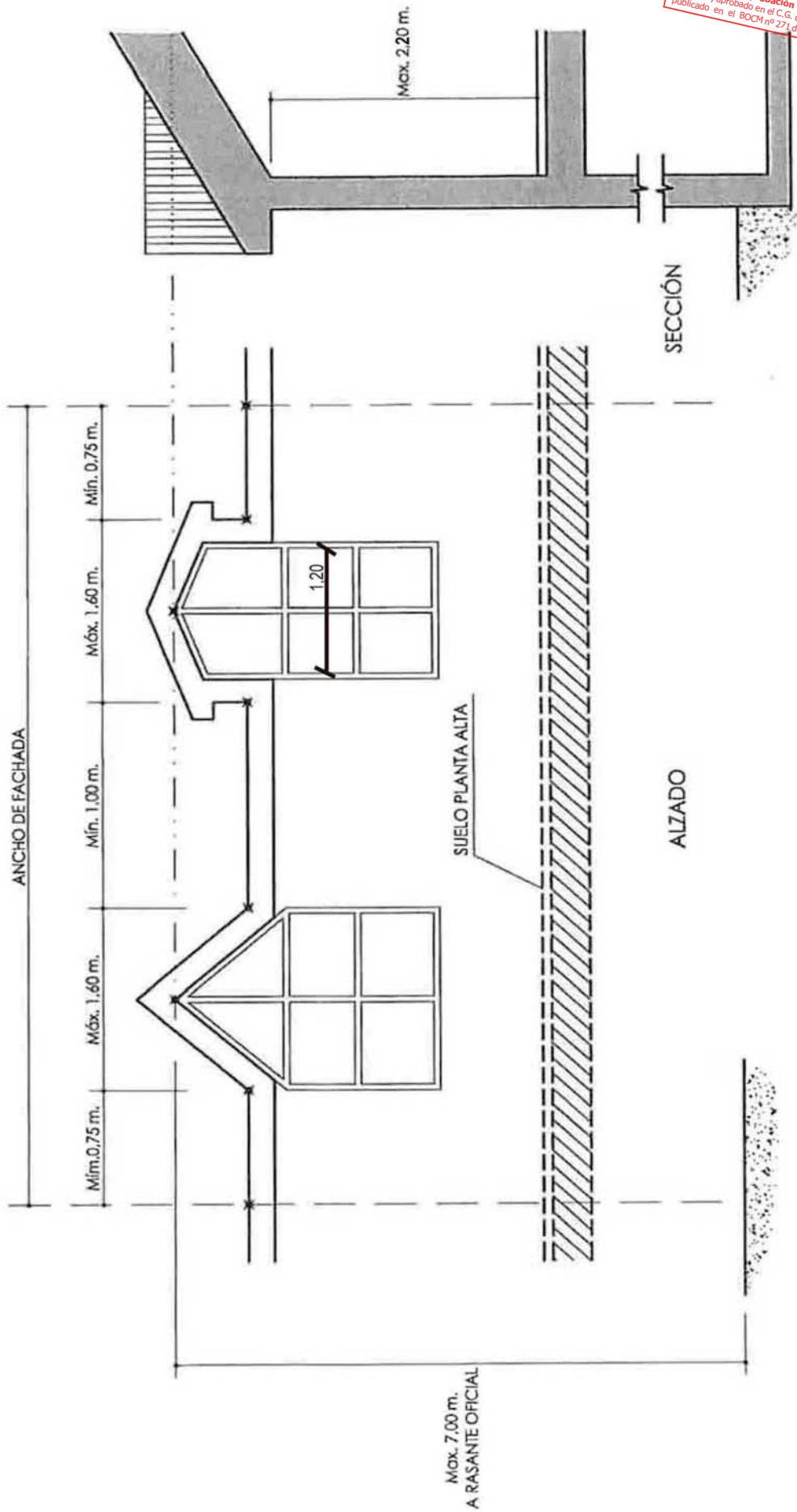


**SOLUCIÓN: BAJA + PRIMERA + BUHARDILLA**

Boadilla del Monte a 1 de junio de 2015

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. de Madrid el 30 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 11 de Noviembre de 2015.

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU BUHARDAS EN PLANTA PRIMERA (CON CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD AL 50%)

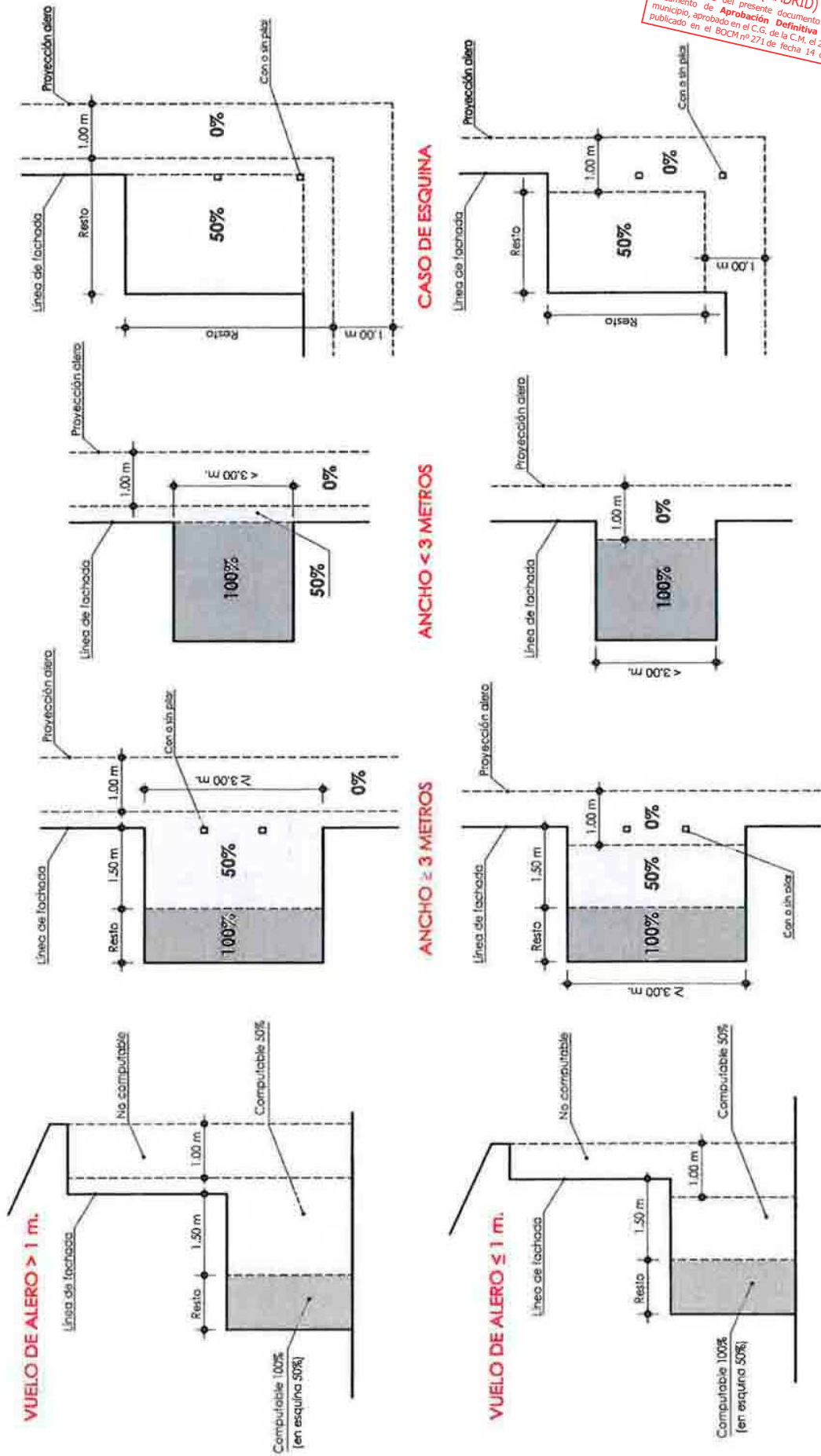


AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El contenido del presente documento corresponde con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. de 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 1 de Noviembre de 2015.

Boadilla del Monte, a 1 de junio de 2015

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU ZONAS DIÁFANAS DE PLANTA BAJA DE USO INDIVIDUAL EN VUF

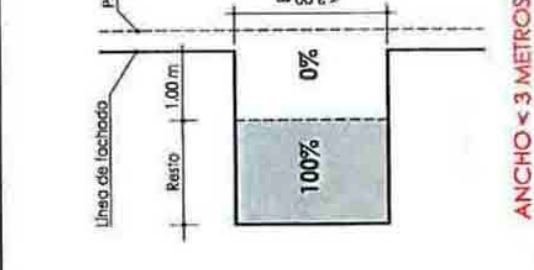
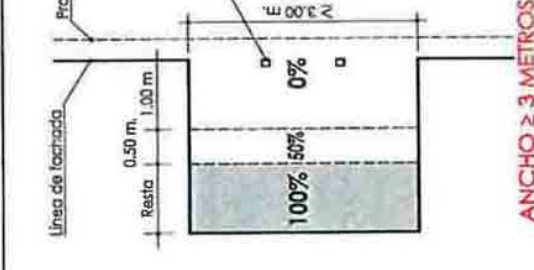
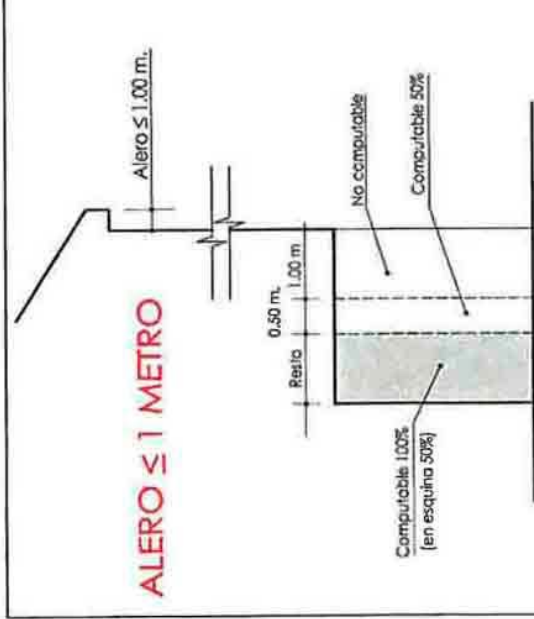
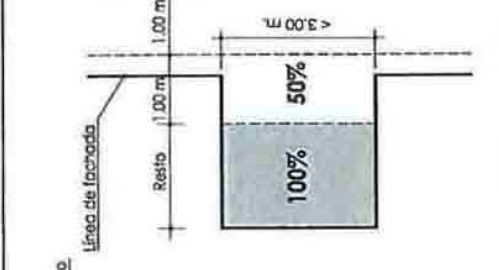
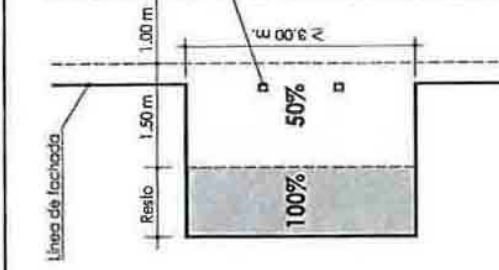
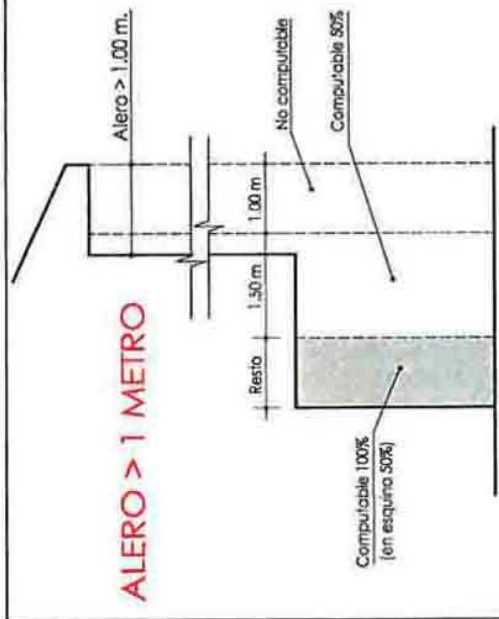
(ESTA INSTRUCCIÓN ANULA A LA Nº 23 DE FECHA 1 DE JUNIO DE 2011)



AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento COMPROBADO con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de febrero de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

Boadilla del Monte, a 1 de octubre de 2017

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU ZONAS DIÁFANAS DE PLANTA BAJA DE USO INDIVIDUAL EN VMF

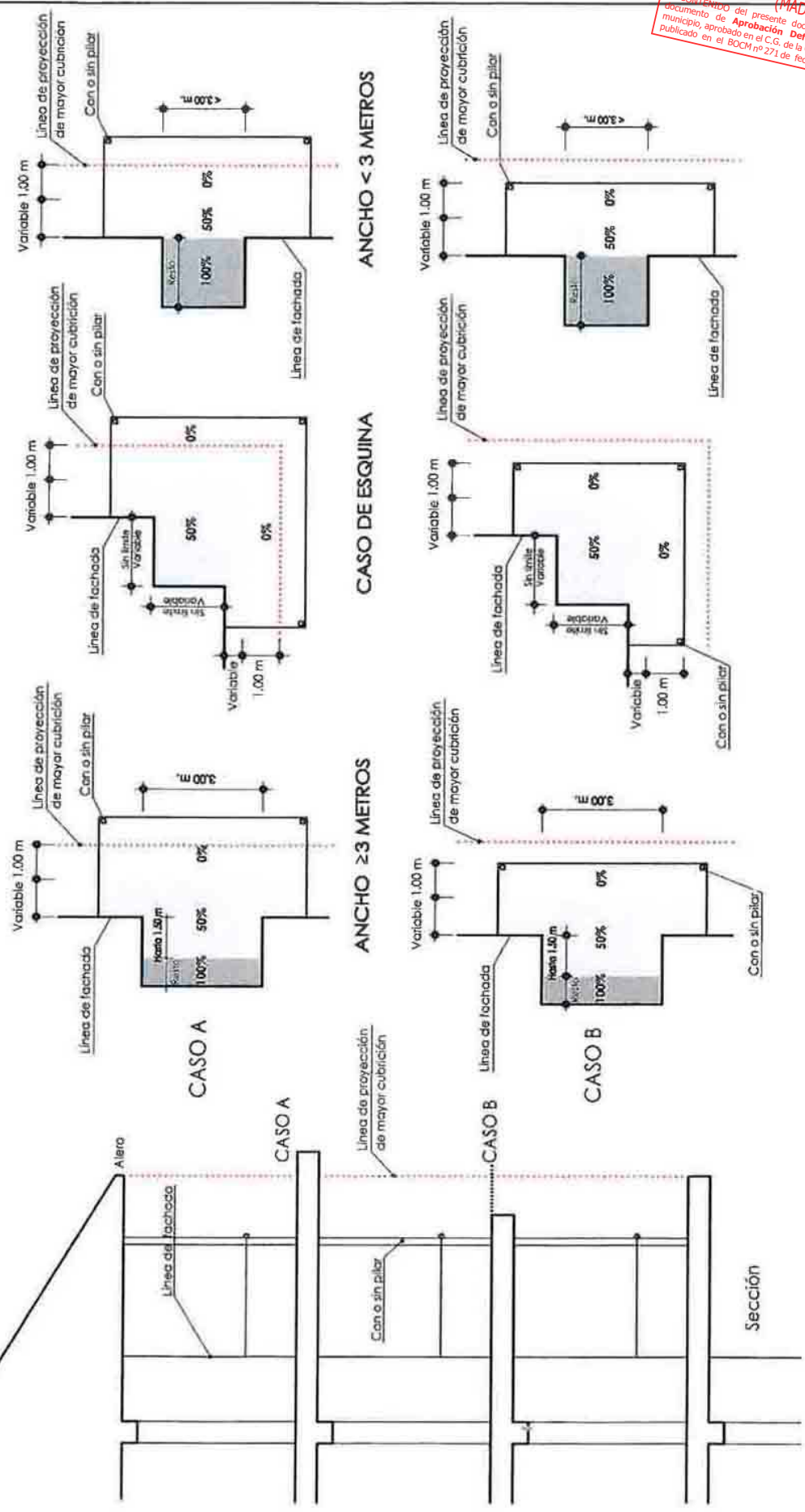


AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El contenido del presente documento corresponde con el P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. de Madrid el 9 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 9 de Noviembre de 2015.

Boadilla del Monte, a 1 de junio de 2015.

# INSTRUCCIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PGOU EDIFICABILIDAD EN TERRAZAS CUBIERTAS EN VMF

(ESTA INSTRUCCIÓN ANULA A LA N° 22 DE FECHA 1 DE JUNIO DE 2011)



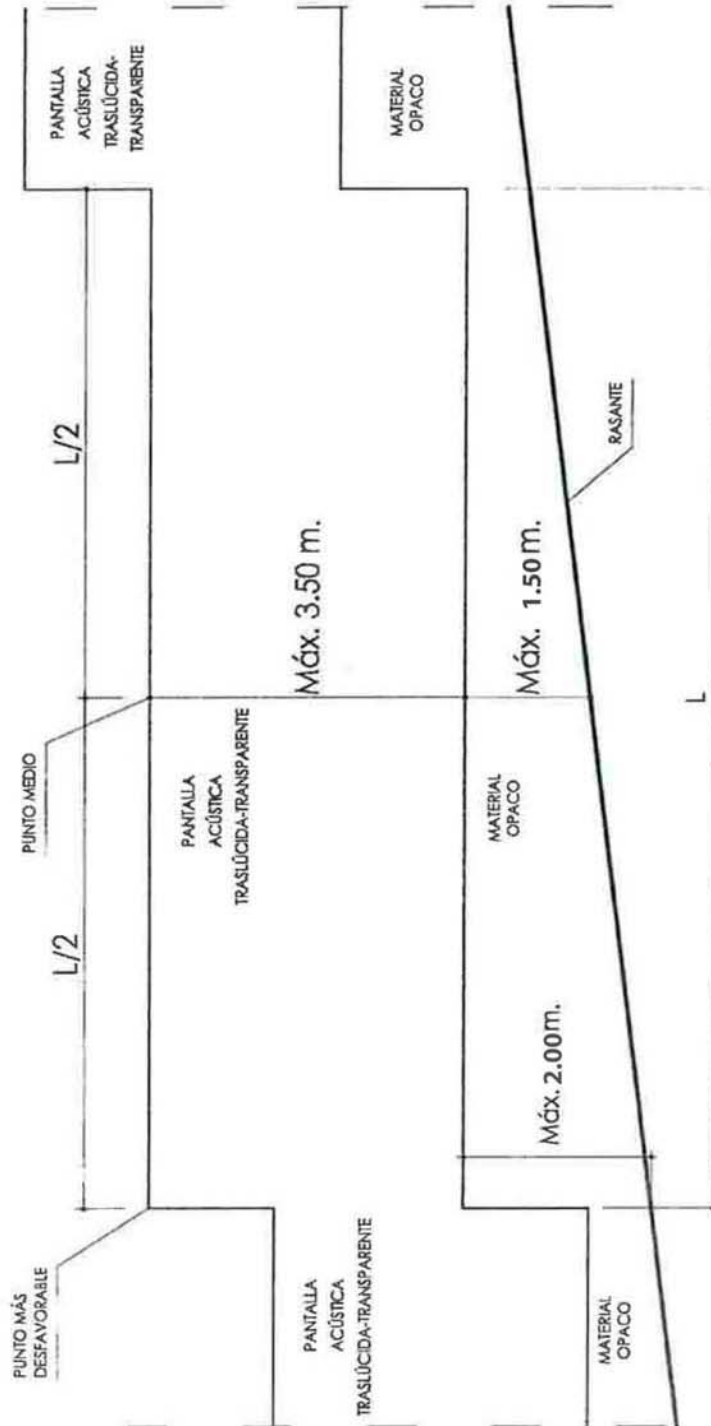
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El Conde de Boadilla del Monte, con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

Boadilla del Monte, a 1 de octubre de 2012.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El Ayuntamiento del presente documento CORRESPONDE con el municipio de Boadilla del Monte de este documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la Comunidad Autónoma de Madrid el 20 de octubre de 2015 y publicado en el B.O.M. de Boadilla del Monte el 14 de Noviembre de 2015.

# DETALLE TIPO CERRAMIENTO ACÚSTICO EN PARCELAS CON LINDERO/S A CARRETERAS EN VIRTUD DEL APARTADO 7.11 DEL PGOU. (ESQUEMA SIMPLIFICADO)

Las características y la altura de la Pantalla Acústica estarán definidas conforme al PGOU, apartado 7.6 "Protección de los Impactos Acústicos y Vibraciones", subapartado 7.6.2 "Ordenanza de Ruidos y Vibraciones" y la visual al foco emisor.



Boadilla del Monte, a 25 de junio de 2007

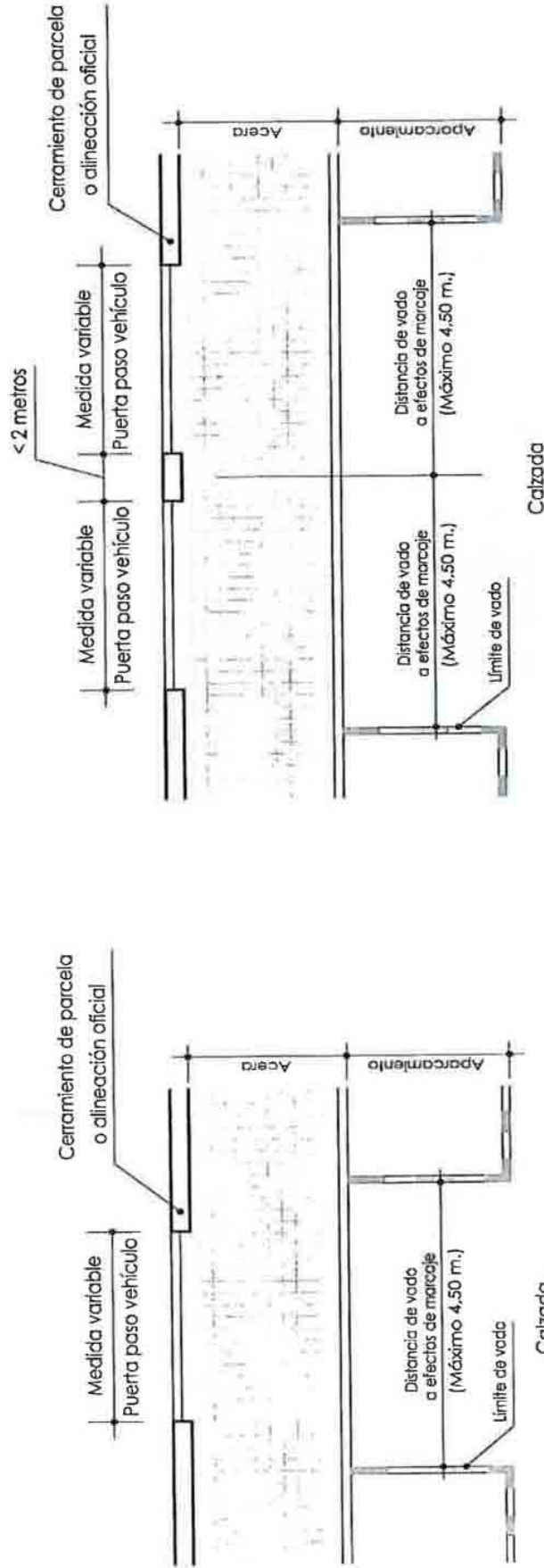


# DETALLE "A"

## VADOS PARA ACERAS CON BORDILLOS BAJOS

### EN ZONAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES INDIVIDUALES

(Definición de distancias)



DETALLE VADO INDIVIDUAL

DETALLE DOS VADOS CONTIGUOS

NOTA: El Técnico Municipal podrá modificar estas definiciones en función de las características de la acera y/o de los obstáculos situados en la misma, siendo preceptivo para su autorización el informe favorable de dicho Técnico.

Escala 1/100

Boadilla del Monte, a 28 de septiembre de 2.015  
 (Este documento anula a los del mismo contenido de fechas anteriores)

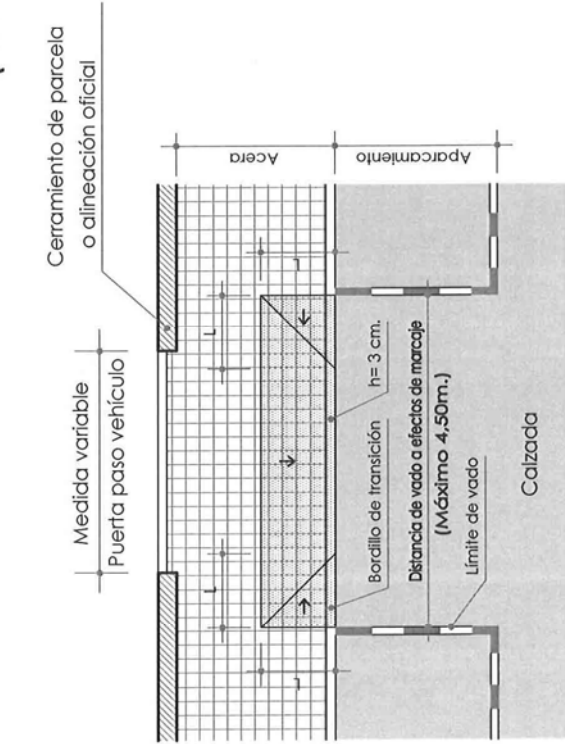
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El Consejo del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.O.G. de la C.M. de Boadilla del Monte de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 21 de fecha 11 de Noviembre de 2015.

# DETALLE "B"

## VADOS PARA ACERAS CON BORDILLOS ALTOS

### EN ZONAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES INDIVIDUALES

(Definición de distancias)

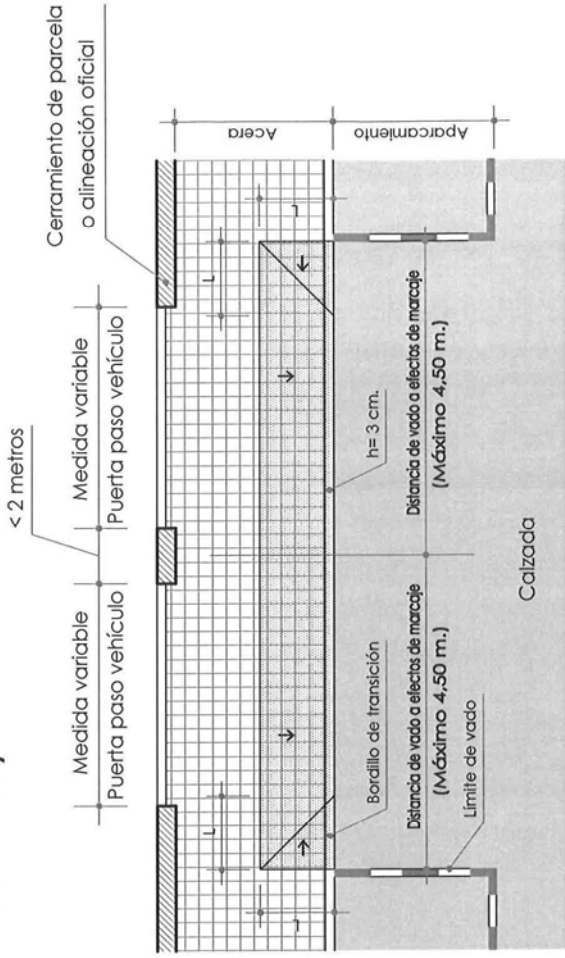


**DETALLE VADO INDIVIDUAL**

NOTA 1: El Técnico Municipal podrá modificar estas definiciones en función de las características de la acera y/o de los obstáculos situados en la misma, siendo preceptivo para su autorización el informe favorable de dicho Técnico.

NOTA 2: Cuando la acera de actuación tenga un ancho inferior a 2 metros, se realizará el rebaje en la totalidad de la misma (pendiente máxima 8%).

L = Será variable según casos



**DETALLE DOS VADOS CONTIGUOS**

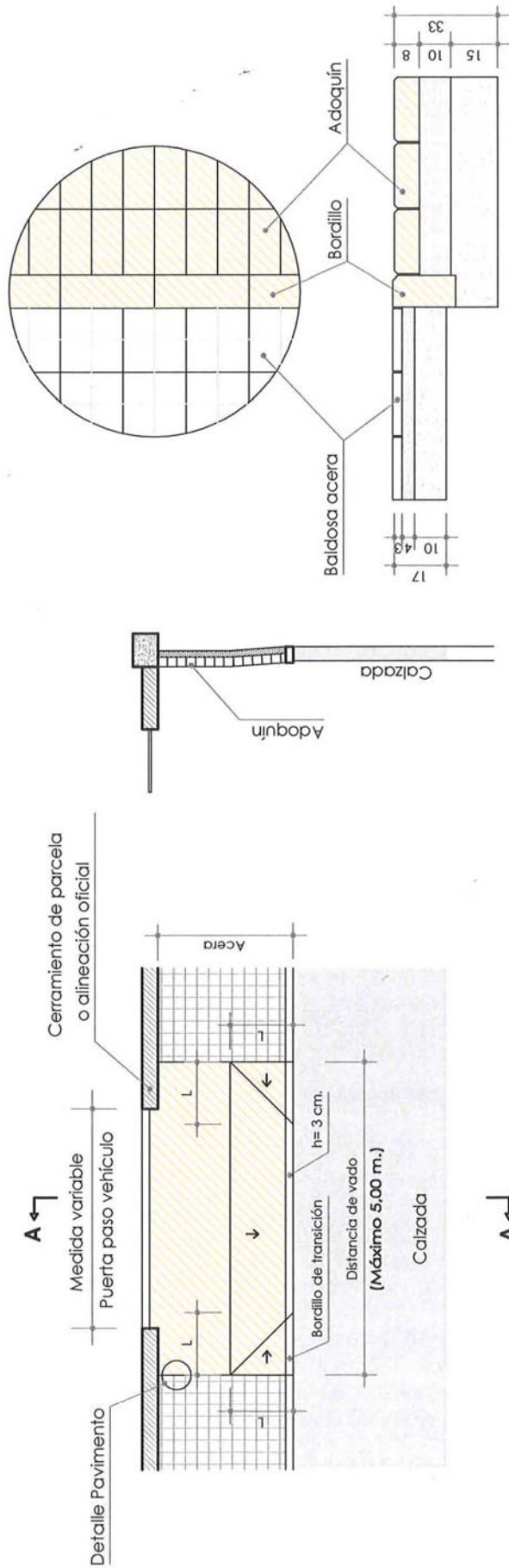
Escala 1/100

Boadilla del Monte, a 28 de septiembre de 2010

(Este documento anula a los del mismo contenido de fechas anteriores)

**AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)**  
 El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, el 20 de octubre de 2015 y publicado en el B.O. nº 27 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

# DETALLE "C" VADOS COMUNITARIOS Y PASOS DE BOMBEROS SIN APARCAMIENTO EN CALZADA



DETALLE VADO

SECCIÓN A-A

DETALLE PAVIMENTO

NOTA 1: El Técnico Municipal podrá modificar estas definiciones en función de las características de la acera y/o de los obstáculos situados en la misma, siendo preceptivo para su autorización el informe favorable de dicho Técnico.

NOTA 2: Cuando la acera de actuación tenga un ancho inferior a 2 metros, se realizará el rebaje en la totalidad de la misma (pendiente máxima 8%).

NOTA 3: Cuando el vado se realice en aceras con bordillos bajos, únicamente se sustituirá el pavimento por adoquín.

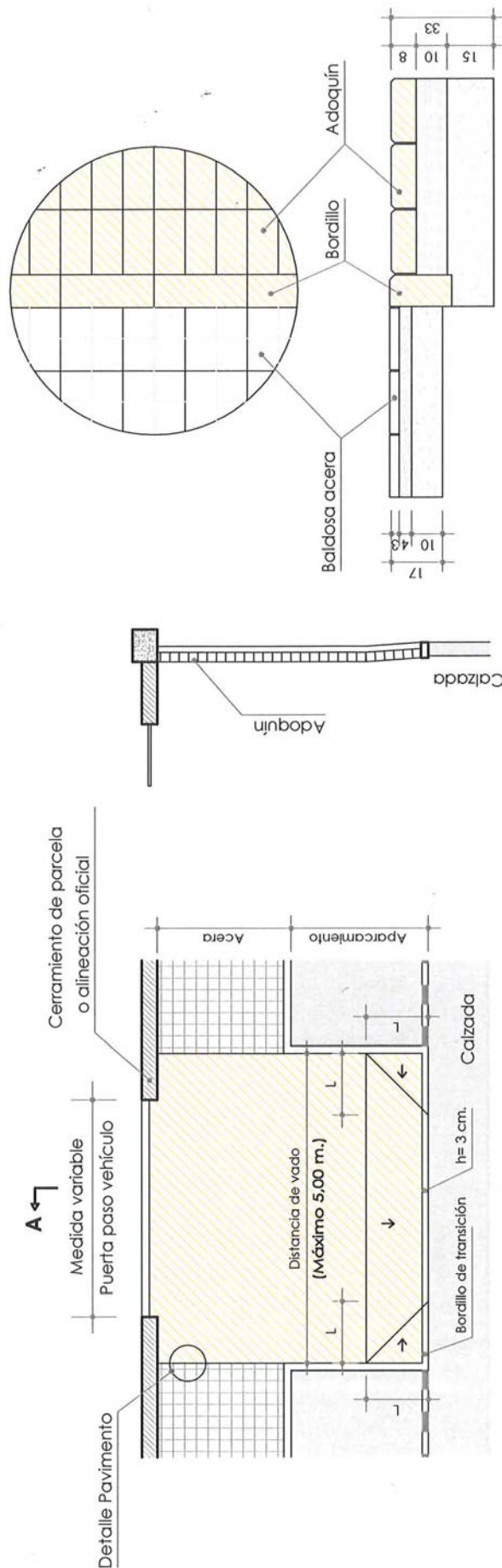
L = Será variable según casos

Escala 1/100

Boadilla del Monte, a 28 de septiembre de 2015  
(Este documento anula a los del mismo contenido de fechas anteriores)

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en fecha 20 de Octubre de 2015 y publicado en el B.O.C.M. número 177 de fecha 17 de Noviembre de 2015.

# DETALLE "D" VADOS COMUNITARIOS Y PASOS DE BOMBEROS CON APARCAMIENTO EN CALZADA



SECCIÓN A-A DETALLE PAVIMENTO

DETALLE VADO

NOTA 1: El Técnico Municipal podrá modificar estas definiciones en función de las características de la acera y/o de los obstáculos situados en la misma, siendo preceptivo para su autorización el informe favorable de dicho Técnico.

NOTA 2: Cuando el vado se realice en aceras con bordillos bajos, únicamente se sustituirá el pavimento por adoquín.

L = Será variable según casos

Escala 1/100

Boadilla del Monte, a 28 de septiembre de 2010

(Este documento anula a los del mismo contenido de fechas anteriores)

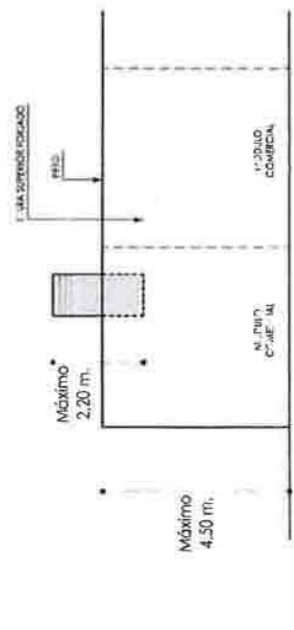
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.O. de M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº de fecha 14 de Noviembre de 2015.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
 Documento del presente documento municipal de Aprobación Definitiva publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

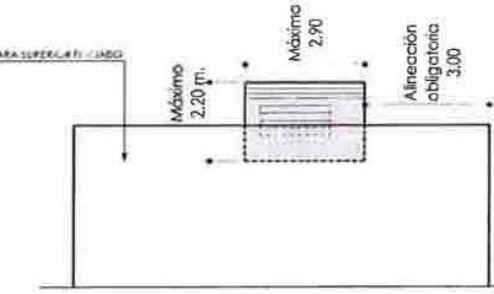
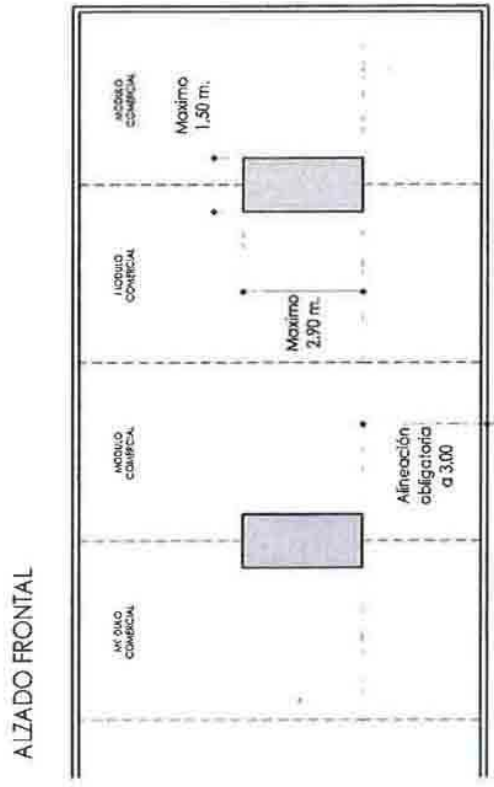
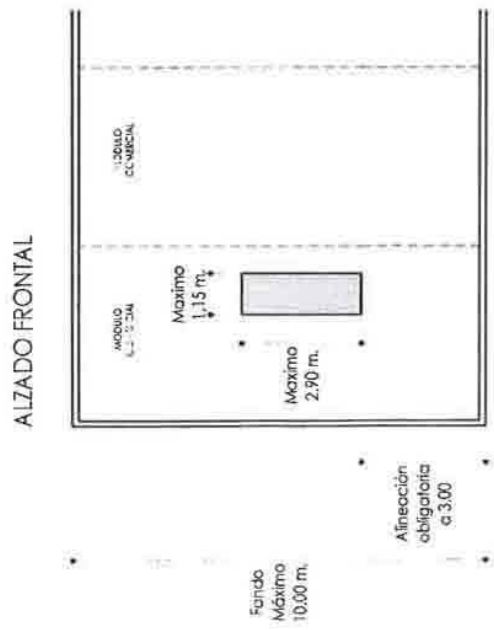
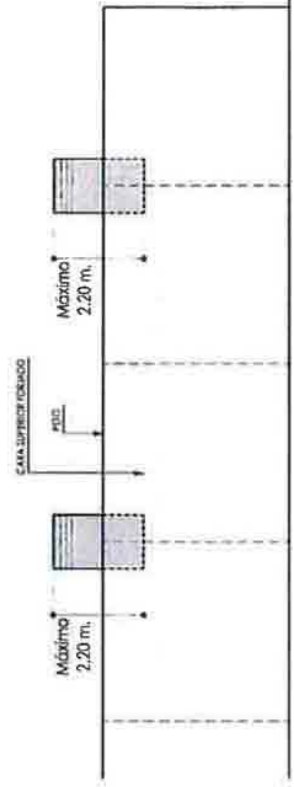
# DIRECTRICES DE DISEÑO FIJADAS POR EL AYUNTAMIENTO PARA COMPLEMENTAR LAS CONDICIONES ESTÉTICAS (Art. 8.7.7. P.G.) EN EDIFICIOS COMERCIALES EXISTENTES

1

## SOLUCIÓN INDIVIDUAL



## SOLUCIÓN DE CONJUNTO



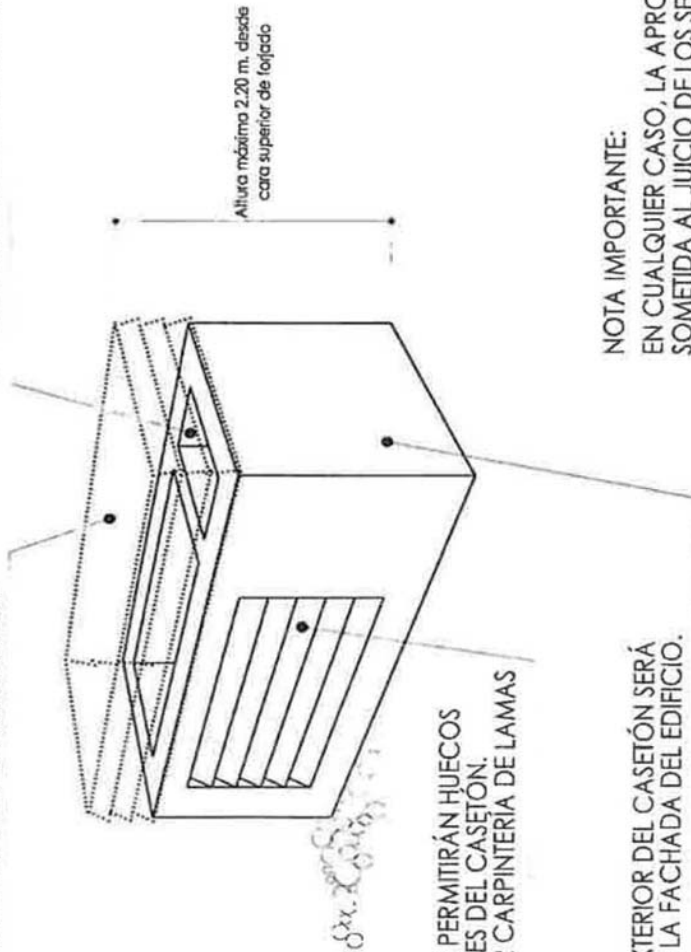
Boadilla del Monte, a 21 de marzo de 2007.

DIRECTRICES DE DISEÑO FIJADAS POR EL AYUNTAMIENTO PARA COMPLEMENTAR LAS CONDICIONES ESTÉTICAS (Art. 8.7.7. P.G.) EN EDIFICIOS COMERCIALES EXISTENTES

2

HUECO SUPERIOR DEL CASETÓN CUBIERTO CON CAPERUZA METÁLICA DE LAMAS O CERRAJERÍA DE TRAMEX 30 X 30 X 30 mm.

SALIDA DE HUMOS (EN SU CASO) Y SIEMPRE QUE ESTÉ A > 15 m. DEL HUECO DE FACHADA MAS PROXIMO



UNICAMENTE SE PERMITIRÁN HUECOS EN LOS LATERALES DEL CASETÓN. CERRADOS POR CARPINTERÍA DE LAMAS

EL ACABADO EXTERIOR DEL CASETÓN SERÁ SIMILAR AL DE LA FACHADA DEL EDIFICIO.

NOTA IMPORTANTE:  
EN CUALQUIER CASO, LA APROBACIÓN DE LOS CASETONES ESTARÁ SOMETIDA AL JUICIO DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Boadilla del Monte, a 21 de marzo de 2007.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
El Ayuntamiento del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

# INSTALACIÓN DE ANTENAS EN LOCALES COMERCIALES TC-2

## TRAMITACIÓN DE LICENCIAS:

### EN OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN:

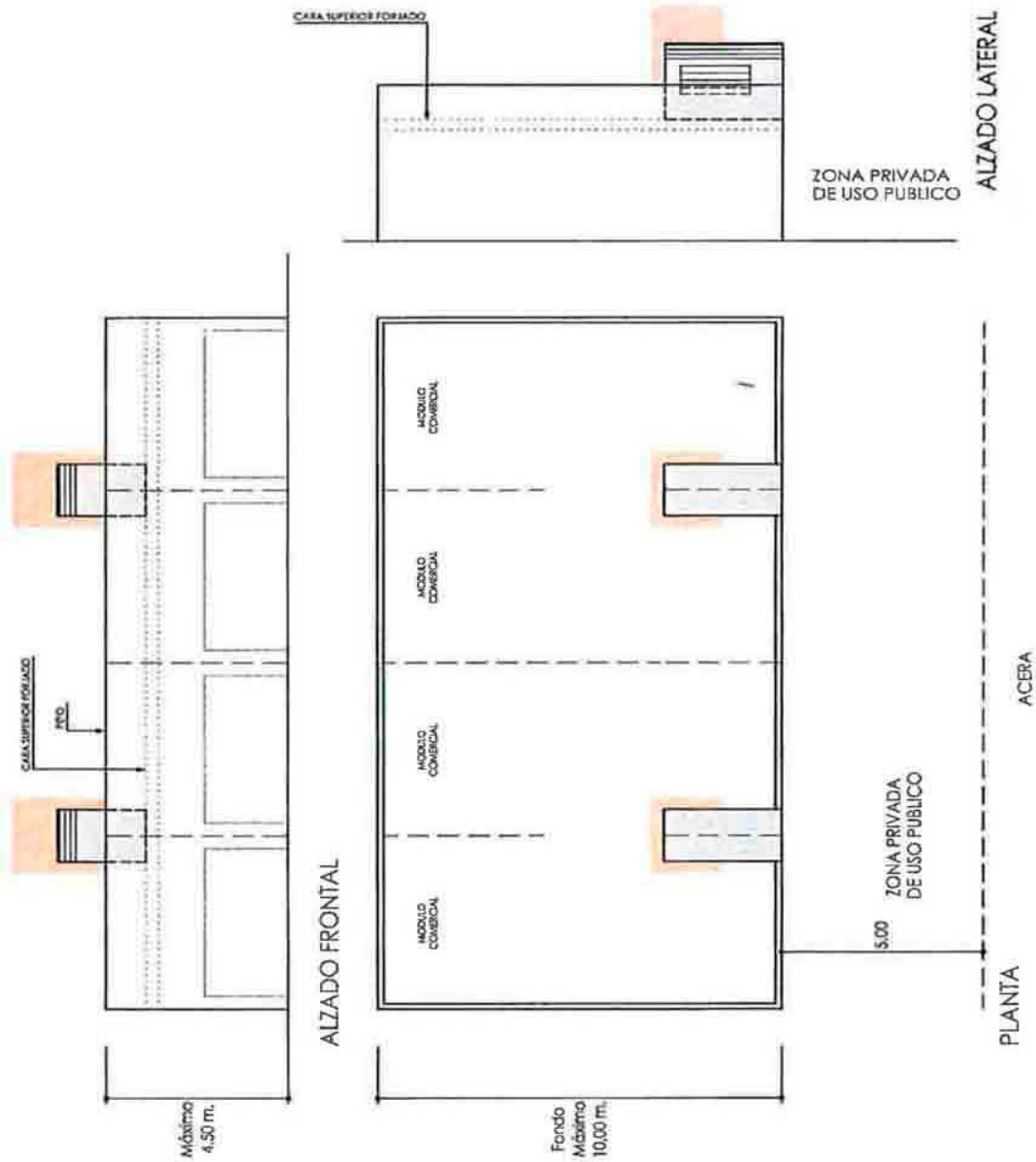
Se entiende incluida en la licencia de edificación, no obstante se deberá presentar junto al proyecto de ejecución de locales comerciales, proyecto de telecomunicaciones y además se deberá adjuntar estudio de impacto visual para que queden integrados en el entorno.

### EN EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS:

Se tramitará como OBRA MENOR, no obstante se deberá adjuntar además de la documentación correspondiente, la siguiente:

- 1 - Estudio de impacto visual para que queden integrados en el entorno: planos de alzado, planta y sección, donde se defina su ubicación respecto a las edificaciones colindantes.
- 2 - En función de las características de la instalación se podrá solicitar el certificado del instalador autorizado sobre la correcta instalación de la antena y su cumplimiento con la normativa en vigor.
- 3 - Con objeto de crear una infraestructura común de telecomunicaciones para la instalación de antenas colectivas, será necesaria la aprobación de los propietarios que forman la propiedad horizontal. (Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios, será el primer documento presentado el que fija las directrices que aprueba el Ayuntamiento, condicionando los siguientes estudios).

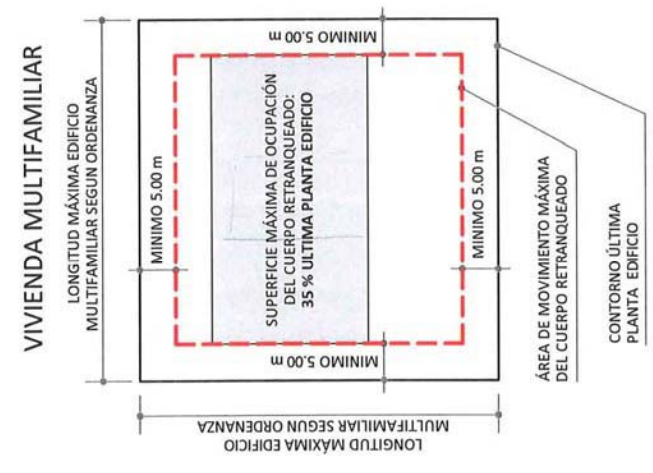
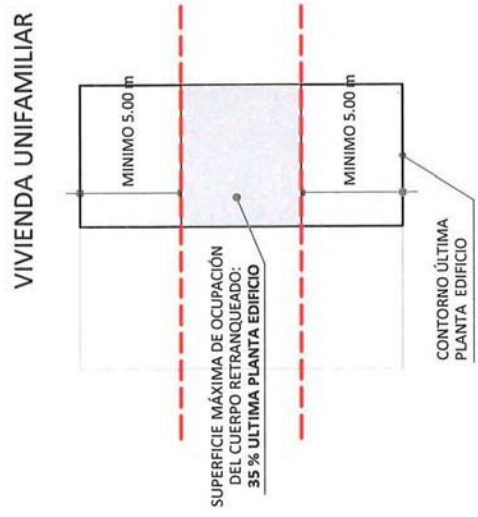
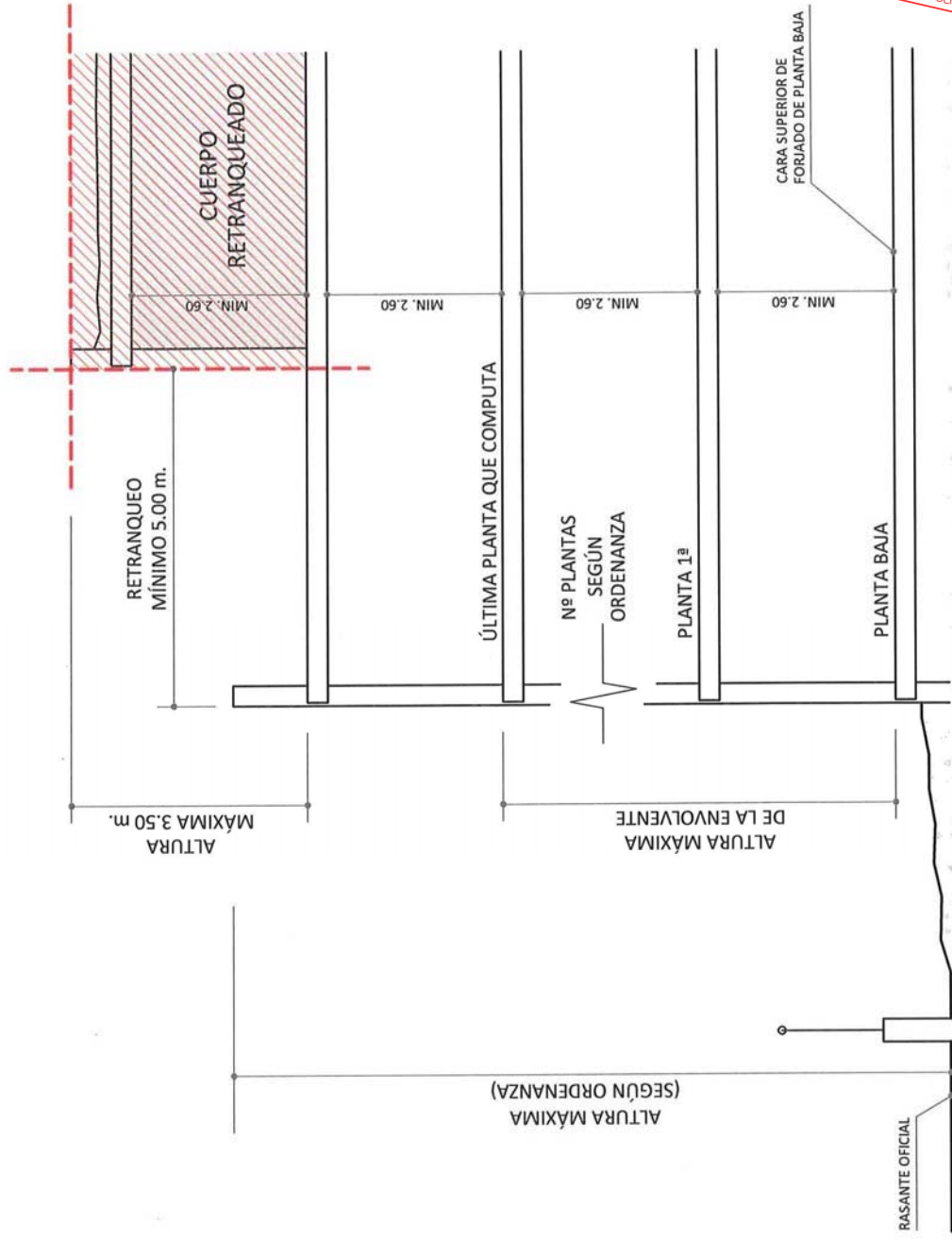
## ZONA DE INSTALACIÓN DE LA ANTENA



Boadilla del Monte, a 20 de Mayo de 2007

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El contenido del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2013, y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2013.

# CUERPOS RETRANQUEADOS POR ENCIMA DE LA ÚLTIMA PLANTA QUE NO COMPUTAN COMO PLANTA A EFECTOS DE ALTURA



AYUNTAMIENTO DE BODILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El CONTENIDO del presente documento es de competencia exclusiva del Ayuntamiento de Bodilla del Monte con el documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, aprobado en el C.G. de la Corporación Municipal de 2015 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 12 de Noviembre de 2015.





AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
(MADRID)  
El Consejo de este municipio, en sesión de Aprobación Definitiva, el 20 de Octubre de 2015 y publicado en el B.O.C.M nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015. CORRESPONDE con el P.G.O.U. del P.G.O.U. de este municipio.

**Anexo.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE ÁMBITOS.**

**ANEXO 2: Ordenanzas específicas de ámbitos.**INDICE.

<b>Sectores PG2001:</b>	<u>Página</u>
AH25 PRADO ESPINO * (SUR1 PGOU2001)	219
AH26 OLIVAR * (SUR2 PGOU 2001)	226
AH28 ÁREA SUR SECTOR 1 * (SUR 4.1 PGOU2001)	227
AH29 ÁREA SUR SECTOR 2 * (SUR 4.2 PGOU2001)	232
AH30 CORTIJO NORTE *	239
AH31 CORTIJO SUR *	246
AH32 LOS FRESNOS A *	251
AH33 LOS FRESNOS B *	251
AH34 LA CÁRCAVA *	258
AH35 EL ENCINAR *	263
AH37 EL PASTEL *	269
AH38 VALENOSO *	273
Cuadro Resumen parámetros ámbitos AH25 a AH38	281
<b>Otros ámbitos:</b>	
AH-1 CASCO ANTIGUO	282
AH 3 LAS ERAS (Antigua UE7)	309
AH4 DESUELTAS	310
AH6 POLÍGONO B (Parcela DE-3)	314
AH7 VIÑAS VIEJAS (Parcelas TC2 y SU UR-6 S-11 Viñas Viejas)	316
AH7 VIÑAS VIEJAS (SG10 Área Campus)	317
AH10 VALDECABAÑAS (Manzanas Mz1, Mz2, Mz3 y Mz4)	321
AH11 LAS LOMAS (AD3 C/ Valle de Tena)	326
AH16 OLIVAR DE MIRABAL (Parcelas BH-a y BH-b UR-15 Olivar de Mirabal)	327
AH17 MONTEPRÍCIPE ESPECIAL (Parcela S-1 UR-16 Montepricipe)	328
AH22 SERVICIOS CARRETERA	329
AH23 CONVENTO BERNARDAS	331
AH35 EL ENCINAR (Manzanas de vivienda protegida)	334
AH38 VALENOSO (Manzanas de vivienda protegida)	334
URBANIZACIONES HISTÓRICAS. Condiciones particulares y específicas (s/Fichas P.G.O.U. 2001) (UR8 a UR17).	338

## ORDENANZAS DEL AH25 (PRADO ESPINO)

### *Normas particulares de cada zona*

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

Se imputará a este sector el 50% del coste del sistema general de acceso conjunto con el polígono de Prado del Espino (UR6) incluido el coste del paso elevado exigido sobre la M-511, así como las conexiones de saneamiento, agua, electricidad, etc. realizadas por el polígono 1 con cargo a ambos ámbitos.

### **1. Norma particular de la zona de Red Viaria**

#### **1.1. Ámbito de aplicación**

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como Red Viaria General y Red Viaria Local, definida en el apartado 2.2.1. de estas Normas Urbanísticas.

#### **1.2. Carácter**

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.

#### **1.3. Condiciones de diseño urbano**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

#### **1.4. Condiciones de aprovechamiento**

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

#### **1.5. Condiciones de uso**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **1.6. Condiciones estéticas**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

## 2. Norma particular de las Zonas Verdes

### 2.1. Ámbito

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían como zonas de Parque lineal (ZV-3) y Áreas Ajardinadas (ZV-4).

### 2.2. Carácter

Los espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.

### 2.3. Grados de ordenanza

No se establecen grados de ordenanza.

### 2.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

### 2.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

### 2.6. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 2.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2.8. Condiciones singulares

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

## 3. Norma particular de las zonas de Equipamientos (EQ-1)

### 3.1. Ámbito

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían como zonas de equipamiento Extensivo.

### 3.2. Carácter

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las grafiadas en planos.

Los retranqueos mínimos serán de 10 m a calle y linderos.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 30% de la parcela neta.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

### 3.5. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.6. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

### 3.7. Condiciones singulares

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad

que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

#### 4. Norma particular de la zona Terciaria Comercial Ensanche (TC-2)

##### 4.1. Ámbito

Estas normas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano como zona de uso terciario comercial.

##### 4.2. Carácter

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales .

##### 4.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 5 metros.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

##### 4.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de un 60% de la parcela neta.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad neta de parcela oscilará entre un mínimo de 0,7 m<sup>2</sup>/m y un máximo de 1,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pero en todo caso será el Proyecto de Reparcelación adjudicará la edificabilidad total entre todas las parcelas y manzanas, sin superar los metros cuadrados máximos permitidos por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

#### 4.5. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.6. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.7. Condiciones singulares

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

### 5. Norma Particular de la Zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2)

#### 5.1. Ámbito

Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano como zona de Servicios Infraestructurales.

#### 5.2. Carácter

Las zonas de Servicios Infraestructurales corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales y que tienen carácter privativo de la titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etc.

#### 5.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada. Los retranqueos mínimos a calles y linderos no se fijan.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

El proyecto de reparcelación podrá reajustar su ubicación respecto a la del Plan Parcial por necesidades del servicio siempre que siempre que no se alteren las superficies.

#### 5.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

No se establece condición alguna de ocupación máxima.

- **Altura máxima.**

Los elementos de infraestructuras de servicios se realizarán siempre de forma subterránea.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de necesidad de la instalación y no consume aprovechamiento.

## 5.5. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 5.6. Condiciones estéticas

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 5.7. Condiciones singulares

- **Torres y antenas.**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Instalaciones singulares.**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 6. Otras condiciones

El proyecto de urbanización del ámbito incorporará un estudio específico que garantice la seguridad y los niveles de servicio del Metro Ligerero que los nuevos pasos a nivel que surjan como consecuencia del desarrollo del ámbito requieren.



## 7. Cuadro Resumen de las Normas Particulares del ámbito "Prado del Espino".

Zonas	Clave de ordenanza	Parcela mínima	Tipología	Edificabilidad	Ocupación máxima	Altura máxima	Retranqueo a fachada	Retranqueo a linderos	Plazas aparq./ sup. Const.	Usos Principales	Usos Compatibles	Usos Complementarios
Terciario Comercial	TC-2	1.000	AB-AS	Mínimo 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Máximo 1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)(2)	60%	3 plt. ó 15 m.	5 metros	5 metros	2 x 100m <sup>2</sup> c	T-C	EQ, EC-E, EC-H, EC-RS, EC-D, EC-S, EC-B, SI	Residencial*
Equipamiento Extensivo	EQ-1	2.000	AB-AS	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%	2 plt. ó 8 m.	10 metros	10 metros	1,5 x 100m <sup>2</sup> c	EQ	EC-TC	Residencial*
Servicios Infraestructuras	SE-2		AB-AS			1 plt. ó 4 m.				SI	SE-U	-
Área Ajardinada	ZV-4		AB-AS			1 plt. ó 4 m.				ZV		EC-T**
Parque Lineal	ZV-3		AB-AS			1 plt. ó 4 m.				ZV		SA-ES
Red Viaria	RV									RV	ZV	ZV, EC-R, C Cat. 4 <sup>a</sup>

\* Uso residencial para guarda de instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m<sup>2</sup> o haya más de 3.000 m<sup>2</sup> de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m<sup>2</sup>.

\*\* Se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

(1) El aprovechamiento municipal será el 10% de la edificabilidad total permitida en el sector.

(2) El proyecto de Reparcelación determinará la edificabilidad en cada parcela o manzana, y se podrán transvasar la edificación entre las manzanas sin superar los topes máximos fijados en la ordenación directamente en el propio proyecto de reparcelación o posteriormente a través de planes especiales si estuviesen los aprovechamientos escritos en el Registro de la Propiedad.

## ORDENANZAS ÁREA HOMOGÉNEA 26 (OLIVAR)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### **Ordenanzas generales**

#### *1.1. Ordenanzas generales de uso*

Serán de aplicación las normas urbanísticas generales que regula el Plan General en el capítulo VI de sus normas urbanísticas.

#### *1.2. Ordenanzas generales de urbanización*

Las obras de urbanización del sector comprenderán las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por el capítulo VI de las normas urbanísticas del Plan General.

#### *1.3. Ordenanzas generales de edificación*

Serán de aplicación las normas urbanísticas generales que regula el Plan General en el capítulo V de las normas urbanísticas, prevaleciendo las especificaciones que establecen las ordenanzas particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

#### *1.4. Ordenanzas generales de protección*

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el capítulo VII de las normas urbanísticas del Plan General.

En este sentido prevalecen las especificaciones que se realizan a continuación en cualquier zona de ordenación.

1.4.1. Cierres de parcelas y vallados.—El cierre de parcelas y vallados del sector se sujetará a lo señalado con carácter general a lo regulado por el capítulo V de las normas urbanísticas del Plan General.

1.4.2. Pavimentaciones y mobiliario urbano.—Las pavimentaciones de calzadas y aceras podrán ser de colores y materiales singulares, siempre que respondan a un diseño de conjunto, y faciliten la integración de los elementos naturales en las mismas.

Los paseos interiores serán preferentemente de piedras naturales o áridos vistos que armonicen con las plantaciones.

Se señalarán los pasos de peatones y se tendrá especial cuidado en determinar en el proyecto de urbanización con detalle el mobiliario urbano a realizar.

#### *1.5. Ordenanzas generales de usos urbanísticos*

Serán de aplicación las normas urbanísticas generales que regula el Plan General.

### **Ordenanzas particulares de cada zona**

Será de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas del ámbito.

## **ORDENANZASAH28 (ÁREA SUR SECTOR 1)**

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se incorpora al presente Plan General.

### **Normas particulares de cada zona**

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria.**

##### **1.1. Ámbito de aplicación:**

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como Red Viaria General como red principal y la red viaria interior como viario local, pues el viario interurbano se realizará conforme señalen los organismos competentes en la conservación y explotación de las carreteras.

##### **1.2. Carácter:**

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.

##### **1.3. Condiciones de diseño urbano:**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen. Los estacionamientos en playas o en vías públicas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m<sup>2</sup> x 4,50 m<sup>2</sup>.

##### **1.4. Condiciones de aprovechamiento:**

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

##### **1.5. Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### **1.6. Condiciones estéticas:**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes.**

##### **2.1. Ámbito:**

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).

##### **2.2. Carácter:**

Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.

##### **2.3. Grados de ordenanza:**

No se establecen grados de ordenanza.

#### 2.4. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.
- Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- Parcelación: no se definen parcelas mínimas.

#### 2.5. Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.
- Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.
- Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.
  - 100 metros cuadrados en zonas menores de 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del sector.

#### 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.7. Condiciones estéticas:

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.8. Condiciones singulares:

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

### 3. Norma particular de las zonas de equipamientos.

#### 3.1. Ámbito:

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de zonificación como zonas de equipamiento extensivo.

#### 3.2. Carácter:

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento destinándose a cualquiera de los usos de equipamiento que considere necesario el Ayuntamiento por la localización singular de este espacio.

#### 3.3. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución

simultánea.

- Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos en 10 metros.
- Parcelación: la parcela mínima permitida será de **2.000 m<sup>2</sup>**.

### **3.4. Condiciones de aprovechamiento:**

- Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 30 por 100 de la parcela neta.
- Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros, pudiendo aumentar esta altura con instalaciones especiales si el equipamiento así lo requiere.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

### **3.5. Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **3.6. Condiciones estéticas:**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **3.7. Condiciones singulares:**

Se tendrá en cuenta en el caso de llevar a cabo helipuertos en alguna de las parcelas de equipamiento, las condiciones específicas que establezca de Dirección General de Aviación Civil.

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los planes especiales o a través de estudios de detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

## **4. Norma particular de las zonas terciarias y comerciales.**

### **4.1. Ámbito:**

Estas normas particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas terciarias y comerciales.

### **4.2. Carácter:**

Las zonas terciarias y comerciales corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de estos usos de oficinas y elementos complementarios de servicios personales y de carácter comercial.

### **4.3. Grados de ordenanza:**

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

- TC-1 (ge): terciario extensivo de grado especial.
- TC-1: terciario extensivo.
- TC-2: terciario de ensanche.

En cada zona se grafía expresamente en el plano de zonificación, el grado a que pertenece, señalándose en el uso comercial que la ordenanza de aplicación es la norma TC-2.

#### 4.4. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos serán:
  - TC-1 (ge): igual a la altura de la edificación.
  - TC-1: 10 metros.
  - TC-2: 5 metros.
- Parcelación. La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:
  - TC-1 (ge): estará constituida por una única parcela con objeto de llevar a cabo la instalación de una sede corporativa para su desarrollo mediante edificación que se realice al amparo de un proyecto general, sin perjuicio de autorizar un conjunto integrado mediante la constitución de conjunto inmobiliario para configurar titulares diferentes en una parcela urbanística única.
  - TC-1: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - TC-2: 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Condicionantes de aprovechamiento:

- Ocupación máxima. La ocupación máxima permitida sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:
  - TC-1 (ge): la ocupación máxima de la edificación será de un 10 por 100 y un 3 por 100 de la superficie de la parcela se destinará a zona deportiva o espacio ajardinado privado como protección de las zonas bajas de los terrenos, pudiendo ejecutarse un campo de golf siempre que el agua de riego sea reciclada de la depuradora.
  - TC-1: 30 por 100 de la parcela neta.
  - TC-2: 65 por 100 de la parcela neta.
- Altura máxima. La altura máxima permitida será:
  - TC-1 (ge): La altura máxima será de 3 plantas o 15 metros, no computando las plantas bajas diáfanas, pudiendo realizar un 5 por 100 de la edificabilidad máxima total permitida con 5 plantas o 25 metros.
  - TC-1: tres plantas y 15 metros.
  - TC-2: tres plantas y 15 metros.
- Edificabilidad máxima. La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:
  - TC-1 (ge): la edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo destinar como mínimo un 10 por 100 de lo construido a centros de formación y telemáticos y un 20 por 100 máximo a instalaciones interiores al conjunto de atención personal, carácter comercial, hostelería, sanitario, asistencial, deportivo o recreativo.

- TC-1: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- TC-2: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la salvedad de la zona comercial que se permitirá 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.7. Condiciones estéticas:

Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas.

#### 4.8. Condiciones singulares:

Se tendrán en cuenta como condiciones singulares la necesidad de localización dentro de la zona TC-1 (ge) de un helipuerto y una torre de comunicaciones que serán objeto de proyecto y tramitación específica de localización para evitar en lo posible los impactos paisajísticos.

Como condiciones de composición de esta zona se procurará que la topografía del terreno se afecte lo menos posible para configurar plataformas con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de estas plataformas, tratando con arbolado el conjunto perimetral de las edificaciones. A su vez, estas edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

## ORDENANZAS DEL AH29 (ÁREA SUR SECTOR 2)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### **Normas particulares de cada zona**

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria de redes generales como viario urbano de red principal y la red viaria de redes locales como viario local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Plan General.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo séptimo de Protección.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ámbito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano:**

**Tipología de edificación.**—Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

**Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**—Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

**Parcelación.**—No se definen parcelas mínimas.



## 2.5. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—No se fija ocupación máxima.

Altura máxima.—La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima.—No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado ZV-2: parque urbano: 500 metros cuadrados en zonas mayores que 10.000 metros cuadrados.
- Grado ZV-3: parque lineal: 50 metros cuadrados, en todo caso en instalaciones escalonadas.
- Grado ZV-6: verde especial: no se permiten salvo condiciones singulares.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

## 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo séptimo.

## 2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

## 3. Norma particular de las zonas de equipamientos sociales

### 3.1. Ámbito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamientos extensivos (EQ-1).

### 3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.3. Condiciones de diseño urbano:

Tipología de edificación.—Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos serán de 10 metros a calle y linderos.

Parcelación.—La parcela mínima permitida será de 2.000 metros cuadrados.

### 3.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima.—La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metro

cuadrado.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

### 3.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

### 3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

## 4. Norma particular de la zona deportiva (DE)

### 4.1. Ambito de aplicación.—Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE-2).

### 4.2. Carácter de la zona.—Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

### 4.3. Condición de diseño urbano.

Tipología de edificación.—La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, pero no computarán edificabilidad ni ocupación de edificio cuando se realicen con cubiertas y cerramientos con más del 50 por 100 de su superficie traslúcida.

Con esta excepcionalidad solo se podrá cubrir como máximo un 50 por 100 de las ocupaciones permitidas de instalaciones descontada la ocupación permitida para la edificación.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones serán igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

Parcelación.—No se define parcela mínima.

### 4.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima sobre rasante se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que por su falta de cubrición no constituyen edificio con volumen cerrado, y serán de un 30 por 100 para la edificación, y de un 80 por 100 para las instalaciones.

La suma de ambas ocupaciones nunca será superior al porcentaje fijado como ocupación máxima de instalaciones.

Alturas máximas.—La altura máxima permitida será de una planta - 7 metros a comisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 metros cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.6. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el capítulo séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Norma particular de la zona terciaria

5.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano como (TC-1).

5.2. Carácter.—Las zonas terciarias corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de estos usos de oficinas y elementos complementarios de servicios personales y de carácter comercial.

5.3. Condiciones de diseño urbano:

Tipología de edificación.—Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten del correspondiente plano de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen en 10 metros para calle y linderos.

Parcelación.—La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.

5.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima permitida será de un 20 por 100.

Altura máxima.—La altura máxima permitida será de tres plantas o 15 metros a comisa.

Se permitirán edificios singulares en proporción no superior al 5 por 100 de la edificabilidad de la parcela, con una altura máxima de 25 metros a comisa y un máximo de dos plantas.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima permitida será de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado, si bien se concretará en cada parcela en el proyecto de reparcelación.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

5.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.6. Condiciones estéticas.—Como condiciones de composición se procurará que la topografía del terreno se afecte lo menos posible para configurar plataformas con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de estas plataformas, tratando con arbolado el conjunto

perimetral de las edificaciones. A su vez, estas edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Las cubiertas podrán ser planas.

Los aparcamientos de superficie se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

## 6. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras

6.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2).

6.2. **Carácter.**—Las zonas de Servicios de Infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado o público, para el alojamiento de los elementos infraestructurales y que tienen carácter privativo de la titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera.

6.3. **Condiciones de diseño urbano:**

**Tipología de edificación.**—La tipología de edificación será abierta y aislada.

**Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**—Las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

**Parcelación.**—No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

6.4. **Condiciones de aprovechamiento:**

**Ocupación máxima.**—No se establece condición alguna de ocupación máxima.

**Altura máxima.**—Las alturas máximas permitidas será de una planta-4 metros a comisa.

En todos los casos, se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

**Edificabilidad máxima.**—La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

6.5. **Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. **Condiciones estéticas.**—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo séptimo de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.8. **Condiciones singulares:**

**Torres y antenas.**—Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Instalaciones singulares.**—En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 7. Norma particular “Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido”

Estas normas se aplicarán sobre las superficies de vía pecuaria prevista su traslado en la nueva ordenación.

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico de desarrollo derivado del presente Plan Parcial que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos”, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los planos derivados de estos.
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan Parcial contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, prevalecerán estos últimos.
- La superficie correspondiente a las vías pecuarias debe estar libre y no será ocupada por taludes de las construcciones anexas ni quedarán deprimidas o elevadas respecto a los terrenos colindantes una vez concluidas las obras, tanto de urbanización como de edificación.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distintos nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente, de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- c) En el caso de que un viario a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado, de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en el Plan General se sitúe

longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones, eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

## 8. Cuadro resumen de las normas particulares

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la Legislación General vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

### Sur-4.2 "Area Sur"

ORDENANZA				DISEÑO URBANO			APROVECHAMIENTOS			USOS PERMITIDOS				
Nº	ZONA	Grado	Clave	Tipología	Retranqueos		Parcela Mínima	Máxima	Altura Máxima		Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Principales	Compatibles	Complementarios
					A calle	A lind.			Plantas	mi				
II	TERCIARIO	Extensivo	TC-I-AS (1)	AB-AS-PA	10m	10m	5.000 m <sup>2</sup>	20%	III	15 m (3)	0,30	T-C	EC-D	EQ
VI	EQUIPAMIENTO	Extensivo	EQ-1	AB-AS	10m	10m	2.000 m <sup>2</sup>	30%	II	8m	0,30	EQ	EC	T
VII	DEPORTIVO	Extensivo	DE-2	AB-AS	(2)	(2)		30%	I	7m	0,30	EQ-D	EC-ED	EC-R
vin	ZONAS VERDES		ZV	AB-AS	-				I	4m	-	ZV	EC-T	EC-R
IX	SERVICIOS	Infraestructurales	SE 2	AB-AS	5m	3m			I	4 m	-	SI	SU	EQ
X	RED VIARIA		RV		-				-		-	RV	ZV	EC-R

- (1) Terciario extensivo específico del Área Sur (TC-I-AS).
- (2) Igual a la altura de la edificación.
- (3) Con las excepciones previstas en la Norma Particular 4.5.4.

## ORDENANZA AH30 “CORTIJO NORTE”

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una norma para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 1. Norma particular de la zona de Red Viaria (RV).

#### 1.1. Ámbito de aplicación

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano como Red Viaria General y Red Viaria Local.

#### 1.2. Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.

#### 1.3. Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen. Los estacionamientos en playas o en vía pública tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m. por 4,50 m.

#### 1.4. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

#### 1.5. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General 1.6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del Plan General.

### 2. Norma particular de las Zonas Verdes (ZV).

#### 2.1. Ámbito

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano como zonas de parque lineal o áreas ajardinadas (ZV-2).

#### 2.2. Carácter

Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público, destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.

### 2.3. Grados de ordenanza.

No se establecen grados de ordenanza.

### 2.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

### 2.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

- 100 metros cuadrados en zonas menores de 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

### 2.6. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 2.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 2.8. Condiciones singulares.

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.



### 3. Norma particular de la zona de Equipamiento (EQ-1).

#### 3.1. Ámbito.

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el como zonas de equipamiento extensivo EQ-1.

#### 3.2. Carácter.

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 3.3. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos serán de 10 metros.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.4. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 30% de la parcela neta.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

#### 3.5. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 3.6. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 3.7. Condiciones singulares

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal

modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

#### 4. Norma particular de la zona Residencial Unifamiliar (RU-3).

##### 4.1. Ámbito.

Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano como zonas residenciales unifamiliares RU-3.

##### 4.2. Carácter.

Las zonas residenciales unifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.

##### 4.3. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirán tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se podrán desarrollar Conjuntos Integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

En todo caso la tipología de edificación será preferentemente pareada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Los retranqueos mínimos a calle pública y linderos o Conjuntos Integrados serán de 3 metros.

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento quedan suprimidos.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

Las viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos de fachada para cumplir esta discontinuidad. A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros, en este caso tampoco se permitirán huecos de fachada. Las separaciones entre fachadas de viviendas unifamiliares deberán ser como mínimo la altura de fachada.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos y semisótanos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### 4.4. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la parcela neta.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de cornisa de 7 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad de cada una de las parcelas se concretará de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

#### **4.5. Condiciones de uso.**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **4.6. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **4.7. Condiciones singulares**

Se podrán regular mediante Estudio de Detalle, condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza, siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas de la ordenanza.

### **5. Norma particular de la zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2).**

#### **5.1. Ámbito**

Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano como zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2).

#### **5.2. Carácter**

Las zonas de Servicios de Infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales, especialmente los destinados al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etc., y que tiene carácter privativo su titularidad a los efectos de su disposición a favor de las compañías suministradoras.

#### **5.3. Condiciones de diseño urbano.**

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

#### **5.4. Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será libre.

- **Altura máxima.**

Las alturas máximas permitidas será de 1 plantas - 4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será libre y no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

#### **5.5. Condiciones de uso.**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **5.6. Condiciones estéticas.**

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **5.7. Condiciones singulares.**

- **Torres y antenas.**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Instalaciones singulares.**

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 6. Cuadro Resumen de las normas particulares del ámbito "Cortijo Norte".

ORDENANZA			DISEÑO URBANO				APROVECHAMIENTOS				USOS PERMITIDOS			
Nº	ZONA	Grado	Clave	Tipología	Retranqueos		Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Altura Máxima		Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Principales	Compatibles	Complementarios
					A calle	A Lindero			Plantas	ml.				
II	UNIFAMILIAR	Extensiva	RU 3	AB-AS/PA	3 m.	3 m.	250 m <sup>2</sup>	60%	II	7 m.	0,50 (1)	RU-3		T-EC
VI	EQUIPAMIENTO	Extensivo	EQ-1	AB-AS	10 m.	10 m.	2.000 m <sup>2</sup>	30%	II	8 m.	0,30	EQ	EC	T-C
VIII	ZONAS VERDES		ZV	AB-AS	-	-	-	-	I	4 m.	-	ZV	-	EC-RR
IX	SERVICIOS	Infraestructurales	SE-2	AB-AS	-	-	-	-	I	4 m.	-	SI	-	-
X	RED VIARIA		RV		-	-	-	-	-	-	-	RV	ZV	EC-RR

(1) El Proyecto de Reparcelación establecerá la edificabilidad de cada parcela o manzana.

## ORDENANZAS DEL AH31 “CORTIJO SUR”

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### **Normas particulares de cada zona**

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de estas Normas Particulares sobre las Generales.

#### **1. Normas particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria general y red viaria local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**  
Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ámbito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.  
Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.  
No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.  
Parcelación: no se definen parcelas mínimas.
- 2.5. **Condiciones de aprovechamiento.**—Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.  
Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una

altura máxima de comisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

— 100 metros cuadrados en zonas menores de 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

#### 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

### 3. Norma particular de las zonas de equipamientos

#### 3.1. Ámbito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento social, docente y deportivo.

#### 3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 3.3. Grados de ordenanza.—Los equipamientos tienen los siguientes grados:

Docente: EQ-1.

Deportivo: DE-2.

Social: EQ-2.

#### 3.4. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos serán de:

EQ-1: 10 metros.

EQ-2: 5 metros.

DE-2: igual a la altura de edificación.

Parcelación: la parcela mínima permitida será de:

EQ-1: 2.000 metros.

EQ-2: 1.000 metros.

DE-2: no se define.

#### 3.5. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante de parcela neta será:

EQ-1: 30 por 100.

EQ-2: 60 por 100.

DE-2: 30 por 100.

Altura máxima: la altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros a comisa, excepto en el grado DE-2 que será de 7 metros.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas de hasta 12 metros cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esa altura.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de:

EQ-1: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

EQ-2: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

DE-2: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se podrá ampliar la edificabilidad en los equipamientos extensivos hasta un 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

### 3.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.7. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.8. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

## 4. Norma particular de la zona residencial unifamiliar

### 4.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales unifamiliares RU-3 CS.

### 4.2. Carácter.—Las zonas residenciales unifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso, de tipología preferentemente pareada.

### 4.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

Parcelación: la parcela mínima será de 250 metros cuadrados en los casos en que se quiera segregar como parcela independiente con la obligación de que tenga frente a las calles públicas definidas por el Plan Parcial.

Sin embargo se podrán desarrollar conjuntos integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

En todo caso la tipología de edificación será preferentemente pareada.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 3 metros.

### 4.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de comisa de 7 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.



La edificabilidad de cada una de las parcelas se concretará de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

4.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.6. Condiciones estéticas.—Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje urbano del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se podrán regular mediante Estudio de Detalle, condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza, siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas de la ordenanza.

**5. Norma particular de la zona terciario comercial**

5.1. Ambito de aplicación.—Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano de zonificación como zona Terciario Comercial TC-2.

5.2. Carácter.—Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y se destina usos comerciales.

5.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a calle y linderos.

Parcelación: la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

5.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad permitida será de 0,60 metros cuadrados/metro cuadrado.

5.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.6. Condiciones estéticas.—Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**6. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras**

6.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grañan en el plano de zonificación como zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2).

6.2. Carácter.—Las zonas de servicios infraestructurales corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales, especialmente los destinados al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera, y que tiene carácter privativo su titularidad a los efectos de su disposición a favor de las compañías suministradoras.

6.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: la tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación: no se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

6.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será libre.

Altura máxima: las alturas máximas permitidas será de una planta (4 metros a comisa).

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será libre y no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

6.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.6. Condiciones estéticas.—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo 7 de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. Condiciones singulares.—Torres y antenas: los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Instalaciones singulares: en todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## ORDENANZAS DEL AH32 Y AH33 (LOS FRESNOS A Y B)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### *Ordenanzas particulares de cada zona*

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Ordenanza particular de la zona de red viaria**

##### 1.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria de redes generales y red viaria de redes locales.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **2. Ordenanza particular de las zonas verdes y espacios libres**

##### 2.1. Ámbito.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos como zonas verdes (ZV) espacios libres de transición (ET).

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **3. Ordenanza particular de las zonas de equipamientos**

##### 3.1. Ámbito.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento dotacional educativo y de bienestar social.

##### 3.2. Carácter y régimen subsidiario.

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento y se destinan a los usos que pormenoriza el Plan Parcial, bien sea enseñanza reglada o aulas de conocimiento y difusión de la riqueza natural y medioambiental, en los equipamientos escolares y servicios vinculados con la protección y promoción de la naturaleza en los equipamientos sociales.

El régimen subsidiario será la ordenanza del Plan General correspondiente al grado EQ-1.

##### 3.3. Condiciones de diseño.

La parcela mínima será de 2000 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones deberán armonizar con el conjunto de la zona respetando las condiciones específicas que establecen con carácter general en este Plan como ordenanzas de protección.

### 3.4. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.5. Condiciones de volumen.

Las parcelas de equipamientos social y educativo tendrán una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con el fin de alcanzar una superficie de construcción que cumpla la dotación mínima exigida por el anexo del Reglamento de Planeamiento, pudiendo realizarse como máximo en dos plantas de altura máxima 8 m.

La ocupación máxima será del 30 por 100 de la parcela neta y el fondo edificable máximo de 25 m.

Los retranqueos a linderos serán de 5 m a cualquier límite de parcela.

## 4. Ordenanza particular de las zonas de servicios de infraestructuras

### 4.1. Ámbito.

Estas ordenanzas se aplicarán a las superficies que resulten (SE) para el uso de servicios infraestructurales y de servicios urbanos.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 5. Ordenanza particular del área deportiva

### 5.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafadas en los planos de calificación como zonas deportivas (DE).

### 5.2. Carácter y régimen subsidiario.

Corresponde a superficies de dominio público afectas a un servicio público cuyas reservas se exigen en el anexo del Reglamento de Planeamiento y/o de dominio privado con carácter lucrativo como complemento de los usos de ámbito.

Los terrenos deportivos están previstos para alojar instalaciones, cubiertas o no, para la práctica de actividades deportivas.

El régimen subsidiario será el establecido en la ordenanza correspondiente del Plan General.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas deportivas y que han sido definidas en estas ordenanzas.

### 5.3. Condiciones de diseño.

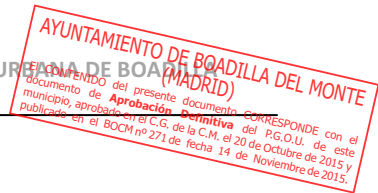
La parcela mínima se fija en 10.000 m<sup>2</sup> en el DE-1 y de 1.000 m<sup>2</sup> en el DE-2.

La tipología será edificación aislada o exenta.

Se tendrá un cuidado especial en sus tratamientos estéticos para su armonización con las áreas residenciales colindantes y el medio natural que las rodea.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean transportables y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

La topografía del terreno se afectará lo menos posible para configurar las plataformas de juegos con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de estas plataformas, tratando con arbolado el conjunto perimetral de las instalaciones.



5.4. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

- DE-1: deportivo especial.
- DE-2: deportivo extensivo.

5.5. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.6. Condiciones de volumen.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados será la siguiente:

- DE-1: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- DE-2 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de una planta o 4,5 m, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas hasta 12 m cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De edificación	De las instalaciones
DE-1 .....	20 por 100	60 por 100
DE-2 .....	30 por 100	80 por 100

El retranqueo a cualquier lindero será igual a la altura de edificación, si se trata de edificaciones, y de 6 m, si se trata de instalaciones al aire libre.

**6. Ordenanza terciario-comercial**

6.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas terciarias y comerciales (TC).

6.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

6.3. Grados de ordenanza.

Conforme a la información reflejada en el documento de Plan General de Ordenación y Gestión, el grado de terciario-comercial de aplicación será TC-3 terciario-comercial intensivo del Plan General.

6.4. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada. En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

- TC-3 (a calle o lindero): 3 m.

— Parcelación.

La parcela mínima será la siguiente:

- TC-3: 500 m<sup>2</sup>.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

6.5. Condiciones de aprovechamiento.

— Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

- TC-3: 90 por 100 de la parcela neta.

— Altura máxima.

La altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

— Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida será la siguiente:

- TC-3: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6.6. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 del PGOU.

## 7. Ordenanza unifamiliar (RU)

7.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas residenciales unifamiliares (RU).

7.2. Carácter de zona.

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

7.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

Grados	Parcela mínima
RU-3	400 m <sup>2</sup>
RU-4	300 <sup>2</sup>

7.4. Condiciones de diseño urbano.

— Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la edificación

RU-3 Abierta (AB) Aislada y pareada (AS y PA) RU-4 Abierta (AB) Pareada y adosada

**(PA y AD)**

Las zonas residenciales unifamiliares se desarrollarán en tipologías de edificación unifamiliar aislada, adosada o pareada sobre parcelas de tamaño medio o grande, con un frente mínimo de fachada de 6 m.

## — Alineaciones exteriores y retranqueos.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos	Planta baja	Planta primera
	3m	5m
RU-4	3m	3m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina y situar en esta fachada huecos de fachada o de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos y semisótanos en los términos regulados con carácter general en el capítulo 5 del Plan General de Ordenación Urbana.

**7.5. Condiciones de aprovechamiento.**

## — Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-3: 45 por 100 de la parcela neta.
- RU-4: 60 por 100 de la parcela neta.

## — Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados con una altura máxima total de cornisa de 7 m.

## — Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-3: 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- RU-4: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**7.6. Condiciones de uso.**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**7.7. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del capítulo 7 del Plan General de Ordenación Urbana.

**7.8. Condiciones singulares.**

— Conjuntos integrados.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## 8. Ordenanza multifamiliar (RM)

### 8.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona residencial multifamiliar (RM).

### 8.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

### 8.3. Grados de ordenanza.

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza (por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares del municipio a las mismas características de intensidad).

### 8.4. Condiciones de diseño urbano.

— Parcelación.

La parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup>.

— Tipología de edificación.

Será abierta y aislada o adosada.

— Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos. En todas las tipologías los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 m.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado.

### 8.5. Condiciones de aprovechamiento.

— Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 por 100 de la parcela neta.

— Alturas máximas.



La altura máxima permitida será de cuatro plantas, con una altura máxima de cornisa total de 13,5 m.

— Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 8.6. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 8.7. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del capítulo 7.

#### 8.8. Condiciones singulares.

— Conjuntos integrados.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## ORDENANZAS DEL AH34 (LA CÁRCAVA)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### *Normas particulares de cada zona*

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria general y red viaria local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**  
Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ambito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.  
Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.  
No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.  
Parcelación: no se definen parcelas mínimas.
- 2.5. **Condiciones de aprovechamiento.**—Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.  
Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una

altura máxima de comisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

— 100 metros cuadrados en zonas menores de 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

#### 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.7. Condiciones estéticas: se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 2.8. Condiciones singulares: las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

### 3. Norma particular de las zonas de equipamientos

#### 3.1. Ámbito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento extensivo EQ-1.

#### 3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 3.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos serán de 10 metros.

Parcelación: la parcela mínima permitida será de 2.000 metros cuadrados.

#### 3.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros a comisa.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metro cuadrados.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

#### 3.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General

#### 3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los planes especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores se podrán regular las excepcionalidades de

sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

#### **4. Norma particular de la zona residencial unifamiliar de “La Cárcava”**

- 4.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como zonas residenciales unifamiliares RU-3 LC.
- 4.2. **Carácter.**—Las zonas residenciales unifamiliares corresponden a superficies de dominio privado para la localización de las edificaciones de este uso.
- 4.3. **Condiciones de diseño urbano.**— Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos y semisótanos en los términos regulados con carácter general en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcelación: la parcela mínima será de 250 metros cuadrados en los casos en que se quiera segregar como parcela independiente con la obligación de que tenga frente a las calles públicas definidas por el Plan Parcial.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos a calle y a linderos serán de 3 metros.

Tipología de la edificación: se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

Se establecerá una dotación de plazas de aparcamiento de 2 por vivienda en el interior de la parcela.

- 4.4. **Condiciones de aprovechamiento.**

Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de comisa de 7 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

La edificabilidad de cada una de las parcelas se concreta de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

- 4.5. **Condiciones de uso:**

Uso principal:

Residencial unifamiliar.

Usos complementarios:

Terciario en categoría primera y situación B.

Equipamiento comercial docente, educativo y sanitario, categoría primer situaciones B y D.

- 4.6. **Condiciones estéticas.**—Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje urbano del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 4.7. Condiciones singulares.—Se admitirán conjuntos integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, pero respetando como parcela completa (porción en zona común más parcela privativa) la mínima exigida.

En estos casos se podrán regular mediante Estudio de Detalle condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza, siempre que se cumplan los parámetros de aplicación.

## 5. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras

- 5.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como zona de servicios de infraestructuras (SE-2).
- 5.2. **Carácter.**—Las zonas de servicios de infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado para el alojamiento de los elementos infraestructurales, especialmente los destinados al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera y que tiene carácter privativo su titularidad a los efectos de su disposición a favor de las compañías suministradoras.
- 5.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: la tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación: no se define parcela mínima.

- 5.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será libre.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de una planta y 4 metros a comisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructuras se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será libre y no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

- 5.5. **Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General

- 5.6. **Condiciones estéticas.**—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo 7 de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 5.5. **Condiciones singulares.**—Torres y antenas: los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Instalaciones singulares: en todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 6. Norma particular de la zona terciaria comercial extensiva

- 6.1. **Ambito.**—Esta norma se aplicará a las superficies que se grafíen en el plano de zonificación como zona terciaria comercial extensiva TC-1.

- 6.2. **Carácter.**—Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y se destina usos terciarios y comerciales.

6.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos serán de 10 metros a calle y linderos.

Parcelación: la parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados.

6.4. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será de 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad permitida será de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado.

6.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General

Se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos.

6.6. Condiciones estéticas.—Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. Conjuntos integrados

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## ORDENANZAS DEL AH35 (EL ENCINAR)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

Para materializar el número máximo de viviendas (578 viviendas libres y 920 viviendas de protección pública), deberá tramitarse el oportuno planeamiento de desarrollo que justifique (de acuerdo con el art. 47.3 de la Ley 9/2001 de la CM y la sentencia de fecha 22/10/2010 contra la modificación puntual del PPOU del SUR-9 El Encinar) el incremento de 157 viviendas (97 libres y 60 de protección).

### *Normas particulares de cada zona*

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria general y red viaria de reserva supramunicipal.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

Los estacionamientos en playas o en vía pública tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros.

- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ambito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en planos de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

Parcelación: no se definen parcelas mínimas.

- 2.5. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.

Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

— 100 metros cuadrados en zonas <1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso, no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

- 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

### 3. Norma particular de las zonas de equipamientos

- 3.1. Ámbito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en planos de zonificación como zonas de equipamiento de ensanche EQ-2.

- 3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 3.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento, con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 5 metros.

Parcelación: la parcela mínima permitida será de 1.000 metros cuadrados.

- 3.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

- 3.5. Condiciones de uso:



Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que, en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas.

#### **4. Norma particular de la zona residencial multifamiliar de "El Encinar"**

- 4.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales multifamiliares (RM-EE y RM-IE).
- 4.2. Carácter.—Las zonas residenciales multifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.
- 4.3. Grados de ordenanza.—En función del carácter y sin intensidad, se distinguen dos grados:
  - Residencial multifamiliar intensivo de "El Encinar" RM-IE.
  - Residencial multifamiliar extensivo de "El Encinar" RM-EE.
- 4.4. Condiciones de diseño urbano.—Parcelación: la parcela mínima será de 1.400 metros cuadrados para ambos grados.

Tipología de edificación: será abierta y aislada o adosada.

Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos: en ambos grados y en todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

— En los edificios aislados, la separación de edificios será de 10 metros. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 metros, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 metros.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 metros, cuando:

- Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- Tenga solo huecos de habitaciones, no vivideras.
- No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

— En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 metros, y en línea curva, de 70 metros, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado.

- 4.5. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de:

- RM-IE: 4 plantas y 13,5 metros.
- RM-EE: 3 plantas y 10,50 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de:

- RM-IE: 2 metros cuadrados por metro cuadrado.
- RM-EE: 1 metro cuadrado por metro cuadrado.

En ambos casos, la edificabilidad de cada una de las manzanas y parcelas será asignada en el Proyecto de Reparcelación sin superar la superficie construida total.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

Se permitirán viviendas independientes (libres o protegidas) en los espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones de esta ordenanza y las normas generales de edificación del Plan General.

#### 4.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.7. Condiciones estéticas.—Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.8. Condiciones singulares.—Conjuntos integrados: se permitirá en estas zonas, conforme se regula en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.9. Conjuntos integrados

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

### 5. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras

#### 5.1. Ámbito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en planos de zonificación como zona de servicios de infraestructuras (SE-2).

#### 5.2. Carácter.—Las zonas de servicios de infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales y que tienen carácter privativo de la titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera.

#### 5.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: la tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación: no se define parcela mínima.

#### 5.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: no se establece condición alguna de ocupación máxima.

Altura máxima: las alturas máximas permitidas será de una planta (4 metros a comisa).

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

#### 5.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.6. Condiciones estéticas.—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo 7 de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.7. Condiciones singulares.—Torres y antenas: los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Instalaciones singulares: en todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 6. Norma particular de la zona terciaria comercial *Ensanche*

6.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán en las superficies que se grafían en planos de zonificación como zona terciario-comercial TC-2E.

6.2. **Carácter.**—Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

6.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 5 metros.

Parcelación: la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

6.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será de un 65 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado.

6.5. **Condiciones de uso:**

Usos principales:

— Comerciales, categorías primera y segunda.

— Terciarios, todas las categorías.

Usos compatibles:

— Los usos de equipamiento permitidos en la ordenanza de equipamiento.

— Los usos de equipamiento comercial-recreativo de juegos y deportivos.

Usos complementarios:

— El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 metros cuadrados o 3.000 metros cuadrados construidos, con la limitación de superficie de 150 metros cuadrados.

Usos prohibidos:

— El resto de usos.

6.6. **Condiciones estéticas.**—Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 de



las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 6.7. Condiciones singulares.— Se permitirán los conjuntos integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## ORDENANZAS DEL AH37 (EL PASTEL)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen "ex novo" en el presente Plan General.

### *Normas particulares de cada zona*

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria de reserva supramunicipal, como red viaria general y como red viaria local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**  
Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ámbito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano:**

Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

Parcelación: no se definen parcelas mínimas.

## 2.5. Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima

Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

- 100 metros cuadrados en zonas <1.000 y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

## 2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

## 3. Norma particular de las zonas de equipamientos

### 3.1. Ambito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento extensivo (EQ-1).

### 3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirá adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamientos con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos que se unifican a calle y linderos serán de 10 metros.

Parcelación: la parcela mínima permitida será de 2.000 metros cuadrados.

### 3.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metros cuadrados.

Se podrá ampliar la edificabilidad hasta un 1,5 metros cuadrados/metros cuadrados cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

## 3.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

#### 4. Norma particular de la zona residencial unifamiliar

- 4.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales unifamiliares RU-3P.
- 4.2. Carácter.—Las zonas residenciales unifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.
- 4.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

*Parcelación: la parcela mínima será de 250 metros cuadrados en los casos en que se quiera segregar como parcela independiente con la obligación de que tenga frente a las calles públicas definidas por el Plan Parcial.*

Sin embargo se podrán desarrollar conjuntos integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

*Se establece una dotación de plazas de aparcamiento de 2 por vivienda en el interior de la parcela.*

*Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos a calle y a linderos serán de 3 metros.*

- 4.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de comisa de 7 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de 0,50 metros cuadrados/metros cuadrados.

La edificabilidad de cada una de las parcelas se concreta de forma definitiva en el proyecto de reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

- 4.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Uso principal:

Residencial unifamiliar.

Usos Complementarios:

Terciario en categoría primera y situación B.

Equipamiento comercial docente, educativo y sanitario, categoría primer situaciones B y D.

- 4.6. Condiciones estéticas.—Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 4.7. Condiciones singulares.—Se admitirán conjuntos integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

En estos casos, se podrán regular mediante Estudio de Detalle, condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza, cumpliendo las condiciones urbanísticas de la misma.

- 4.8. Zonas sujetas a ordenanzas especiales de edificación.— Las zonas que se reseñan en el plano de zonificación con un asterisco, por constituir una zona sujeta a condiciones especiales de edificación, se permitirá que mantengan la edificación unifamiliar existente con un incremento máximo de edificabilidad de un 20 por 100.

## 5. Norma particular de la zona de servicios de infraestructura

- 5.1. Ámbito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona de servicios de infraestructura (SE-2).

- 5.2. Carácter.—Las zonas de servicios de infraestructura corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales, especialmente los destinados al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera, y que tiene carácter privativo su titularidad a los efectos de su disposición, a favor de las compañías suministradoras.

- 5.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: la tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación: no se define parcela mínima.

- 5.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será libre.

Altura máxima: las alturas máximas permitidas será de una planta y 4 metros a comisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será libre y no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

- 5.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 5.6. Condiciones estéticas.—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo 7 de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 5.7. Condiciones singulares.—Torres y antenas: los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Instalaciones singulares: en todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.



## ORDENANZAS DEL AH38 (VALENOSO)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

### *Normas particulares de cada zona*

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **1. Norma particular de la zona de red viaria**

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria general y red viaria local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.  
  
Los estacionamientos en playas o en vía pública tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**  
  
Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **2. Norma particular de las zonas verdes**

- 2.1. **Ambito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**— No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

Parcelación: no se definen parcelas mínimas.

2.5. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.

Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.

- 100 metros cuadrados en zonas < 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

2.6. Condiciones de uso:

Uso principal:

- Las zonas verdes se destinarán a los usos a que hace referencia cada grado.

Usos complementarios:

- Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

Se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

Asimismo en superficie se autorizan estacionamientos de carácter público conforme establezca el Ayuntamiento, en función de las necesidades de aparcamiento del municipio, si bien la terminación deberá estar integrada en los proyectos de parque urbano y áreas ajardinadas, con un tratamiento superficial ecológico.

En las zonas de parque lineal se admitirá el uso de estacionamiento.

Se permitirá el uso comercial en categoría cuarta en las zonas que el Ayuntamiento señale de interés.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos.

2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

### 3. Norma particular de las zonas de equipamientos

3.1. Ambito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento de ensanche EQ-2.

3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 5 metros.

Parcelación: la parcela mínima permitida será de 1.000 metros cuadrados.

- 3.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será de 60 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 m.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 1,00 metro cuadrado por metro cuadrado.

Se podrá ampliar la edificabilidad hasta un 1,5 metros cuadrados/metros cuadrados cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

- 3.5. Condiciones de uso:

Uso principal (en todos los grados):

- Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.

Usos compatibles:

- Equipamientos comerciales de espectáculos, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente y educativos, sanitarios, y de bienestar social, todos ellos en todas las categorías.

Usos complementarios:

- Los usos terciarios en todas las categorías.
- El uso comercial en todas las categorías.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 metros cuadrados o haya más de 3.000 metros cuadrados de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 metros cuadrados.

Usos prohibidos:

- El resto de usos.

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos sin perjuicio de que el Ayuntamiento podrá aumentar esta exigencia de dotación en atención a las necesidades concretas.

- 3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas.

#### **4. Norma particular de la zona residencial unifamiliar de “Valenoso”**

- 4.1. Ámbito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales unifamiliares RU4-V.

- 4.2. Carácter.—Las zonas residenciales multifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.

- 4.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

Parcelación: la parcela mínima será de 250 metros cuadrados en los casos en que se quiera segregarse como parcela independiente con la obligación de que tenga frente a las calles públicas definidas por el Plan Parcial.

Se permitirán los Conjuntos Integrados de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

En todo caso la tipología de edificación será preferentemente pareada.

Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 3 metros.

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de fachada o de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

Las viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 metros entre testeros laterales sin huecos de fachada para cumplir esta discontinuidad. A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros, en este caso tampoco se permitirán huecos de fachada. Las separaciones entre fachadas de viviendas unifamiliares deberán ser como mínimo la altura de fachada.

En todo caso, se autorizarán los huecos de ventilación en sótanos y semisótanos en los términos regulados con carácter general en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Deberán reservarse 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

- 4.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante será del 60 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de comisa de 7 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

La edificabilidad de cada una de las parcelas se concretará de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

- 4.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General

- 4.6. Condiciones estéticas.—Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 4.7. Condiciones singulares.—Se admitirán conjuntos integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en las normas urbanísticas del Plan General.

En estos casos, se podrán regular mediante Estudio de Detalle, condiciones de diseño y tipología diferentes a las reguladas en esta ordenanza, siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos de la misma.

## 5. Norma particular de la zona residencial multifamiliar de "Valenoso"

- 5.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales multifamiliares (RM-EV y RM-IV).
- 5.2. Carácter.—Las zonas residenciales multifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.
- 5.3. Grados de ordenanza.—En función del carácter y sin intensidad se distinguen dos grados:
  - Residencial multifamiliar intensivo de "Valenoso" RM-IV.
  - Residencial multifamiliar extensivo de "Valenoso" RM-EV.
- 5.4. Condiciones de diseño urbano.—Parcelación: la parcela mínima será de 1.400 metros cuadrados para ambos grados.

Tipología de edificación: será abierta y aislada o adosada.

Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos: en ambos grados y en todas las tipologías los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 metros. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 metros se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 metros.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 metros, cuando:

- Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- Tenga solo huecos de habitaciones, no vivideras.
- No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.
- La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

— En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 metros, y en línea curva de 70 metros, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado.

- 5.5. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 por 100 de la parcela neta.

Alturas máximas: la altura máxima permitida será de:

- RM-IV: 4 plantas y 13,5 metros.
- RM-EV: 3 plantas y 10,50 metros.

Se permitirán viviendas independientes en los espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones de esta ordenanza y las normas generales de edificación del Plan General.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de:

- RM-IV: 2 metros cuadrados/metro cuadrado.
- RM-EV: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

En ambos casos la edificabilidad de cada una de las manzanas y parcelas será asignada en el Proyecto de Reparcelación, sin superar la superficie máxima construida fijada por el Plan Parcial en el cuadro del apartado 5.1 de la Memoria.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

Se permitirán viviendas independientes en los espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones de esta ordenanza y las normas generales de edificación del Plan General.

#### 5.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes precisiones:

— Residencial multifamiliar.

Tendrán algún tipo de protección las viviendas que antes de la aprobación del presente Plan General no hayan sido objeto de reconversión a libres con la aplicación de la compensación suscribiendo convenios de liberación.

En todo caso, las viviendas protegidas no reconvertidas a libres que se asignen al Ayuntamiento, mantendrán su protección.

El Proyecto de Reparcelación asignará a las viviendas protegidas una cuota reducida de afección de 0,20 respecto de la vivienda libre que tendrá la cuota de la unidad. El número de viviendas de cada parcela se asignará por encima o por debajo en función de que el decimal supere o no el 0,5, para lo que se dividirá la edificabilidad de la parcela entre la edificabilidad total del grado de ordenanza y se multiplicará por el número total de viviendas de dicho grado de ordenanza.

Las zonas de ordenanza con grado residencial multifamiliar extensiva (RM-EV) se destinarán a viviendas libres, mientras que las zonas con grado residencial multifamiliar intensivo (RM-IV) se destinarán a viviendas protegidas.

Se exigirá en cualquier caso como mínimo dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por unidad de vivienda, y asimismo 1,5 plazas/100 metros cuadrados de edificación.

5.7. Condiciones estéticas.—Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.8. Condiciones singulares.—Conjuntos integrados: se permitirá en estas zonas conforme se regula las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 6. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras

6.1. Ámbito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona de servicios infraestructurales.

6.2. Carácter.—Las zonas de servicios de infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales, especialmente los destinados al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera, y que tiene carácter privativo su titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera.

6.3. Condiciones de diseño urbano.—Tipología de edificación: la tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación: no se define parcela mínima.

6.4. Condiciones de aprovechamiento.—Ocupación máxima: no se establece condición

alguna de ocupación máxima.

Altura máxima: las alturas máximas permitidas será de una planta/4 metros a comisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

6.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.6. Condiciones estéticas.—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo 7 de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. Condiciones singulares.—Torres y antenas: los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Instalaciones singulares: en todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

## 7. Norma particular de la zona terciaria comercial ensanche

7.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona uso Terciario Comercial TC-2.

7.2. **Carácter.**—Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

7.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 5 metros.

Parcelación: la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

7.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será de un 65 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a comisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado.

7.5. Condiciones de uso:

Usos principales:

- Comerciales: categorías primera y segunda.
- Terciarios: todas las categorías.

Usos compatibles:

- Los usos de equipamiento permitidos en la ordenanza de equipamiento.

- Los usos de equipamiento comercial-recreativo de juegos y deportivos.

Usos complementarios:

- El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 metros cuadrados o 3.000 metros cuadrados construidos con la limitación de superficie de 150 metros cuadrados.

Usos prohibidos:

- El resto de usos.

Se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos.

- 7.6. Condiciones estéticas.—Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 7.7. Condiciones singulares.—Conjuntos integrados: se permitirán en el grado TC-2 de Ensanches.



## CUADRO DE NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA

RESUMEN PARÁMETROS (*)					
	TOTAL SECTOR	MAX. VIV	USO	m2c	VIVIENDA PROTEGIDA m2c/Nº DE VIVIENDAS
AH25 Prado del Espino	450.999	-	TC	151.212	-
AH26 Olivar 3ª Fase	294.250	649	RU/RM/TC	86.070	-
AH27 Camino Bajo	251.706	2	RU	1.219	-
AH28 Área Sur Sector 1	1.738.218	-	TC	312.582	-
AH29 Área Sur Sector 2	469.340	-	TC	82.867	-
AH30 Cortijo Norte	278.806	516	RU	79.550	-
AH31 Cortijo Sur	446.754	748	RU/TC	115.224	-
AH32-33 Los Fresnos	680.175	1000	RU/RM	193.492	-
AH34 La Carcava	402.104	683	RU/TC	105.265	-
AH35 El Encinar	310.350	1498	RM/TC	161.690	92.250/920
AH35 El Pastel	538.517	947	RU	145.965	-
AH38 Valenoso	1.079.098	3105	RM/TC	356.094	115.038/1.151
<b>TOTAL</b>	<b>6.940.317</b>	<b>9.147</b>		<b>1.791.230</b>	<b>207.288/2.071</b>

(\*) Datos planeamiento de desarrollo aprobado que se establecen "ex novo" por el NPG.

## ORDENANZAS AH1 (CASCO ANTIGUO)

### **A) NORMAS GENERALES.**

#### **1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

##### **1.1. ALCANCE.**

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean para la mejora del viario existente, la transformación para la creación de calles de preferencia peatonal, o la modificación de sus pendientes para la mejora de las condiciones de accesibilidad dentro del ámbito.

Con carácter subsidiario será de aplicación el Plan General de Boadilla del Monte.

##### **1.2. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.**

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

Dentro del ámbito definido vamos a distinguir dos tipos de calles, en función de la restricción que sobre ellas se haga del tráfico rodado:

- **Calles con separación de tránsito.**
- **Calles de coexistencia, donde el viario tendrá preferencia peatonal**

###### **1.2.1. Calles con separación de tránsito.**

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las zonas urbanas.

Se estudiará la renovación de estas vías atendiendo a factores como son la supresión de barreras arquitectónicas, la homogeneización de materiales, sentidos de circulación más propicios con las nuevas áreas peatonales, etc.

###### **1.2.2. Calles de coexistencia.**

Serán las vías más próximas al centro y a edificios de interés cultural y valor arquitectónico. En ellas se limitará la circulación de vehículos para residentes y comerciantes, estableciendo para estos últimos un horario de carga y descarga.

Se trata de calles sin bordillo, donde la diferenciación entre el área de movimiento de circulación del vehículo y el de los espacios reservados para el peatón, se realizará mediante cambios en el pavimento e incorporación de bolardos en las zonas donde sea necesaria una protección.

###### **1.2.3. Elementos ajardinados o con vegetación.**

En aquellas vías objeto de remodelación se estudiará la posibilidad de incorporar arbolado y zonas restringidas a la vegetación, como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados. Se podrán

aceptar soluciones distintas a lo regulado para ello en el PG de Boadilla del Monte, siempre y cuando sean adecuadas desde el punto de vista técnico y supongan una mejora del entorno urbano.

#### **1.2.4. Pavimentaciones y acabados.**

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona del Casco se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave, eliminando bordillos y desniveles.

#### **1.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

La reforma del viario público y la rehabilitación de las fachadas implicará la obligación de soterrar las canalizaciones de alumbrado público y el empotramiento de las que discurran por fachada hasta las luminarias existentes.

Se deberá fijar el modelo de luminaria, de pie o pared, en función de las características de las calles donde se ubiquen.

#### **1.4. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA.**

La reforma del viario público y la rehabilitación de las fachadas implicará la obligación de soterrar las canalizaciones de telefonía y el empotramiento de las que discurran por fachada.

#### **1.5. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.**

La reforma del viario público deberá tener en cuenta aquellas redes de gas inexistentes, debiendo informar a las compañías suministradoras de las obras previstas para que las completen en los casos necesarios.

#### **1.6. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE OTRAS REDES.**

Cualquier otro tipo de nueva instalación deberá ser soterrada.

#### **1.7. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO Y LA JARDINERÍA.**

En aquellas vías objeto de remodelación se estudiará la posibilidad de incorporar arbolado y zonas de vegetación, como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, con la finalidad, de ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, cantos rodados o similar u otros acabados. Las soluciones adoptadas se podrán admitir, siempre y cuando sean adecuadas desde el punto de vista técnico y supongan una mejora del entorno urbano.

#### **1.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.**

Los proyectos de remodelación del viario contemplarán el equipamiento necesario mobiliario urbano, así como puntos de luz suficientes para su función.

#### **1.9. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE BASURAS**

En el ámbito de aplicación de estas ordenanzas el sistema de recogida de basuras actualmente es soterrado, no obstante se podrán incorporar otros sistemas que se estimen más adecuados en cada momento.

## **2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### **2.1. ALCANCE**

Estas normas serán de aplicación en los edificios preexistentes incluidos y para aquellos de nueva planta en las condiciones concretas que se especifiquen para cada ordenanza.

Con carácter subsidiario será de aplicación el P. G. de Boadilla del Monte.

### **2.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **2.2.1. Características de las edificaciones en la Ordenanza Especial Casco.**

##### **2.2.1.1. Casetones.**

En obras de reforma y nuevas edificaciones se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que sean necesarias para el uso al que se destine el edificio, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

##### **2.2.1.2. Terrazas de cubierta.**

En obras de reforma y nuevas edificaciones, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

##### **2.2.1.3. Miradores.**

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo la creación de miradores totalmente acristalados, que se podrán incorporar a la superficie de la vivienda, eliminando las carpinterías de la fachada original y permitiéndose la ampliación de los huecos de las fachadas originales hasta un ancho máximo de 2,20 m. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En obras de reforma de edificios preexistentes que no tengan terrazas ni miradores y en nuevas edificaciones, excepto en planta baja, se podrán crear miradores totalmente acristalados con un ancho máximo de 2,20 m, para incorporarlos a la vivienda hasta un vuelo máximo de 1,00 m, y cuyas condiciones de separación, anchura, vuelo y altura se regularán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuelle o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

##### **2.2.1.4. Mansardas.**

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

#### **2.2.1.5. Escaleras.**

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

En edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias.

En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes.

Las ampliaciones de escalera de los edificios preexistentes cuando se creen plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos permitidos, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

#### **2.2.1.6. Patios cerrados interiores.**

En edificios preexistentes objeto de reforma, que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesario la reducción de las dimensiones de los patios preexistentes, las condiciones que regulen la iluminación y ventilación de las piezas habitables que dan a los mismos, así como las nuevas dimensiones de los patios, se fijarán en cada proyecto en función de la solución adoptada, de la disposición de los huecos, el uso de la pieza habitable, etc., aprobándose cuando no comporten solución inadecuada y garanticen una correcta iluminación y ventilación de las piezas habitables. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Así mismo, las condiciones de ocupación y fondo máximo, establecidas en estas ordenanzas, no se entenderán incumplidas como consecuencia de la instalación de ascensor o de la creación de un nuevo núcleo de escalera.

Los patios de edificaciones preexistentes quedan eximidos de la obligación de contar con un acceso desde las zonas comunes del edificio, siempre y cuando cuenten con el acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble donde se fijen las servidumbres correspondientes. En cualquier caso se respetarán las situaciones preexistentes aprobadas en anteriores licencias.

En las plantas bajas de edificios preexistentes y de edificios de nueva planta, y teniendo en cuenta que el artículo 5.4.2. del PG de Boadilla del Monte establece que *“no se incluirán en el cómputo de ocupación sobre rasante los patios libres cerrados interiores aún cuando se inicien a partir de la planta primera”*, se podrán cubrir los patios en planta baja, regulándose dichas condiciones en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo - cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

#### **2.2.1.7. Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms. y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

#### **2.2.1.8. Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

#### **2.2.1.9. Portales.**

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y/o vayan a ser objeto de ampliación como consecuencia de la creación de una planta bajo-cubierta, las dimensiones autorizadas a través de las correspondientes licencias serán respetadas, pero en la medida de lo posible se procurará adaptarlas al máximo al Plan General de Boadilla del Monte, si bien en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizaran las obras y usos regulados en estas ordenanzas y subsidiariamente los del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en obras de nueva edificación, se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

#### **2.2.1.10. Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y/o vayan a ser objeto de ampliación como consecuencia de la creación de una planta bajo-cubierta, las dimensiones autorizadas a través de las correspondientes licencias serán respetadas, si bien en las nueva planta bajo-cubierta de los edificios existentes los vestíbulos al menos cumplirán con la normativa del Código Técnico de Edificación. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en obras de nueva edificación, se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

#### **2.2.1.11. Locales.**

En edificios preexistentes, cuando los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos sí podrán ser independientes del local inmediatamente superior, siempre y cuando se ajusten a la normativa sectorial que por razón de su actividad deben cumplir.

Los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

### **2.2.2. Características de las edificaciones en la ordenanza Especial Residencial Multifamiliar.**

#### **2.2.2.1. Casetones.**

En obras de reforma y nuevas edificaciones, se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que sean necesarias para el uso al que se destine el edificio, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

#### **2.2.2.2. Terrazas de cubierta.**

En obras de reforma y nuevas edificaciones, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

Se respetarán las condiciones de las preexistentes.

#### **2.2.2.3. Miradores.**

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo su incorporación a la superficie del edificio, siempre y cuando justifiquen que su cierre no supone un exceso sobre la edificabilidad y ocupación máximas permitidas y se ajusten al diseño aprobado por la Comunidad de Propietarios. A falta de acuerdo expreso sobre el reparto de la edificabilidad y ocupación sobrantes, se entenderá que la misma se reparte de acuerdo con los coeficientes adjudicados a cada Propietario en los estatutos de la Comunidad de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En edificios de nueva planta computarán dentro de la edificabilidad y la ocupación máximas permitidas y cumplirán los retranqueos.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuele o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

#### **2.2.2.4. Marsardas.**

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

#### **2.2.2.5. Escaleras.**

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

En obras de reforma de edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias. En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes. Así mismo las ampliaciones de los edificios preexistentes mediante la creación de plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en edificios preexistentes y en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

#### **2.2.2.6. Patios cerrados interiores.**

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo-cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

En edificios preexistentes se respetarán los aprobados en anteriores licencias y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

#### **2.2.2.7. Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

#### **2.2.2.8. Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.



Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

#### **2.2.2.9. Portales.**

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

#### **2.2.2.10. Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

#### **2.2.2.11. Locales.**

Se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

### **2.2.3. Características de las edificaciones en la Ordenanza Especial Terciario Comercial Grado-2 y en la Ordenanza Especial Equipamiento.**

#### **2.2.3.1. Casetones.**

En reformas y edificios de nueva planta, se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que necesarias para el uso al que se destine el edificio, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

#### **2.2.3.2. Terrazas de cubierta.**

En reformas y edificios de nueva planta, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

#### **2.2.3.3. Miradores.**

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo su incorporación a la superficie del edificio, siempre y cuando justifiquen que su cierre no supone un exceso sobre la edificabilidad y ocupación máximas permitidas y se ajusten al diseño aprobado por la Comunidad de Propietarios. A falta de acuerdo expreso sobre el reparto de la edificabilidad y ocupación sobrantes, se entenderá que la misma se reparte de acuerdo con los coeficientes adjudicados a cada Propietario en los estatutos de la Comunidad de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En edificios de nueva planta computarán dentro de la edificabilidad y ocupación máxima permitidas y cumplirán los retranqueos.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuele o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

#### **2.2.3.4. Mansardas.**

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

#### **2.2.3.5. Escaleras.**

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio. En edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias. En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes. Así mismo las ampliaciones de los edificios preexistentes mediante la creación de plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos permitidos, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

#### **2.2.3.6. Patios cerrados interiores.**

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo-cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

Se respetarán las condiciones de los patios preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

### 2.2.3.7. Banderines.

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

### 2.2.3.8. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

Se podrán autorizar carteles y rótulos con características distintas de las anteriores, siempre y cuando se adapten a las singularidades de las edificaciones y a juicio de los Servicios Técnicos no comporten solución arquitectónica inadecuada.

### 2.2.3.9. Portales.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación, respetándose los aprobados con anteriores licencias.

### 2.2.3.10. Vestíbulos

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación, respetándose los aprobados con anteriores licencias.

### 2.2.3.11. Locales.

Se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

## 2.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Se entiende por **servicios e instalaciones de la edificación**, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

Con carácter supletorio será de aplicación el Plan General de Boadilla del Monte.

### 2.3.1. Servicios de Recogida de basuras.

Los edificios divisibles de nueva planta deberán contar con un local destinado a recogida de basuras, debidamente ventilado, con grifo y desagüe.

### **2.3.2. Servicios de Evacuación de Aguas Pluviales.**

En aquellos edificios que vayan a ser objeto de reforma para ampliación del bajo-cubierta deberá estudiarse la posibilidad de recogida de aguas pluviales mediante su conexión a la red de saneamiento. Debiendo de efectuarse siempre que técnicamente se considere adecuado.

En el resto de casos se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

### **2.3.3. Instalaciones de refrigeración.**

Tanto en los edificios objeto de reforma de fachada y ampliación de planta bajo-cubierta como en edificios de nueva planta deberá diseñarse un lugar destinado para la instalación de equipos de climatización exteriores, de tal forma que queden ocultos y que su impacto visual desde el exterior sea acorde con las condiciones estéticas del edificio.

Para los locales, se deberá cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 5.6.8. del Plan General referentes a la evacuación del aire caliente o enrarecido.

### **2.3.4. Tendederos.**

Deberá diseñarse en todos los casos el lugar destinado al tendido de ropa sin que ésta sea vista desde la vía pública, debiendo destinarse en los edificios objeto de reforma, de ampliación de la planta bajo – cubierta o de nueva planta, el lugar correspondiente. Únicamente en las áreas grafiadas como ordenanza E-CA y previa justificación, en aquellos casos en que no sea posible crear un lugar adecuado destinado al efecto se podrá sustituir la dotación de tendedero por la de secadora.

## **3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

Con carácter subsidiario será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

### **3.1. Normas para la mejora urbana.**

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas que no queden vinculadas a las plantas inferiores, con el fin de que se lleven a cabo estas ampliaciones con cubiertas inclinadas para permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para rehabilitar las fachadas de los edificios existentes, procurando una mejor calidad en la terminación exterior, en los remates, las ventanas de aleros, en la recogida de aguas y en las carpinterías, favoreciendo, además, mejoras para la instalación de ascensores y aparatos de climatización.

Los proyectos que contemplen la creación de viviendas en las plantas bajo – cubierta de edificios preexistentes deberán estudiar y contemplar mejoras.

Entre los aspectos que podrán contemplar las mejoras indicadas anteriormente encontramos:

- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Rehabilitación de fachadas: Acabados, aislamiento, eliminación de instalaciones vistas, carpinterías, cierres de terraza y miradores homogéneos, etc
- Protección visual de equipos de climatización.
- Cualquier otro aspecto que a juicio de los Servicios Técnicos y dadas las características particulares de cada inmueble se considere fundamental a tener en cuenta en los proyectos de reforma.

## **B) ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁMBITO CASCO (AH1).**

### **1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.**

### **2. TIPOS DE ORDENANZA.**

### **3. ORDENANZA ESPECIAL CASCO.**

### **4. ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.**

#### **4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **4.2. CARÁCTER DE ZONA.**

#### **4.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

#### **4.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

#### **4.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

#### **4.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **4.8. CONDICIONES SINGULARES.**

#### **4.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

### **5. ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2.**

#### **5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **5.2. CARÁCTER DE ZONA.**

#### **5.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

#### **5.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

#### **5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

#### **5.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **5.8. CONDICIONES SINGULARES.**

#### **5.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

### **6. ORDENANZA ESPECIAL EQUIPAMIENTO.**

#### **6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **6.2. CARÁCTER DE ZONA.**

#### **6.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

#### **6.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

#### **6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

#### **6.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **6.8. CONDICIONES SINGULARES.**

### **7. ORDENANZA ESPECIAL ZONAS VERDES.**

#### **7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

- 7.2. CARÁCTER DE ZONA.
- 7.3. GRADOS DE ORDENANZA.
- 7.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 7.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 7.6. CONDICIONES DE USO.
- 7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 7.8. CONDICIONES SINGULARES.

## 8. ORDENANZA ESPECIAL RED VIARIA.

- 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 8.2. CARÁCTER DE ZONA.
- 8.3. GRADOS DE ORDENANZA.
- 8.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 8.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 8.6. CONDICIONES DE USO.
- 8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 8.8. CONDICIONES SINGULARES.

## 1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos principales, los compatibles, los complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

Se mantendrá con carácter subsidiario la aplicación de las ordenanzas del Plan General para aquellos aspectos no reguladas en ninguna de las siguientes ordenanzas.

## 2. TIPOS DE ORDENANZA.

Las especificidades propias del Casco se realizarán sobre los siguientes tipos de ordenanza:

- ORDENANZA ESPECIAL CASCO (E-CA).
- ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (E-RM).
- ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2 (E-TC2).

### **3. ORDENANZA ESPECIAL CASCO (E-CA).**

#### **3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como zona Especial Casco (E-CA).

#### **3.2. CARÁCTER DE ZONA.**

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo.

#### **3.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder la totalidad del ámbito a las mismas características de intensidad.

#### **3.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

##### **3.4.1. Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

##### **3.4.2. Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 7 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

##### **3.4.3. Alineaciones exteriores, fondo máximo.**

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan General de Boadilla del Monte, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

Será obligatoria la alineación de soportales en los tramos indicados en el plano de alineaciones del Plan General para dar continuidad a los soportales existentes en la actualidad. Así mismo, será obligatorio que cuando los patios coincidan con la alineación de calle estos se cierren para dar continuidad a la línea de fachada.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15 m.

En desarrollo del artículo 5.4.2. de El Plan General, y a los efectos de interpretación del mismo, en las edificaciones existentes y de nueva planta, podrán cerrarse los patios en planta baja. En estos casos la ocupación será del 100% del solar en planta baja.

### **3.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

#### **3.5.1. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante será del 85% de la superficie de la parcela, aplicándose la condición más desfavorable cuando no coincida con el fondo máximo edificable.

Se deberá tener en cuenta lo determinado en el artículo anterior, sobre la interpretación del artículo 5.4.2. de El Plan General, en lo referente a la ocupación en planta baja del 100% de los solares como consecuencia del cierre de los patios en esta planta.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Con carácter excepcional, y con objeto de solucionar los accesos verticales del edificio, se podrá ocupar el espacio libre público y/o superar el fondo de 15 m y la ocupación del 85%, si fuera necesario como consecuencia de la instalación de ascensor y/o la creación de núcleos de escaleras, y previa presentación para su dictamen favorable municipal y autorización municipal.

#### **3.5.2. Altura máxima.**

La altura máxima será de cuatro plantas y con una altura máxima de cornisa total de 13 metros.

En calles con anchuras inferiores a 10 metros la altura máxima será de tres plantas y 10 metros a cornisa, aplicándose esta altura de tres plantas en las zonas que se señalan expresamente en el plano de alineaciones del casco antiguo.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y que hayan agotado la altura máxima indicada en el párrafo anterior se respetará la altura y número de plantas existentes, a partir de la cuál podrán conformarse cubiertas inclinadas para utilización del espacio bajo cubierta. En todos los edificios preexistentes, en los que se quiera ejecutar la ampliación del bajo-cubierta se podrá incrementar la altura comprendida entre la cara superior del último forjado y el vuelo del alero en 0,60 m, con la condición de incorporar a los proyectos alguno de los condicionantes establecidos en las normas generales de protección de estas ordenanzas.

#### **3.5.3. Edificabilidad máxima.**

Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores de altura y fondo máximo con la limitación de ocupación señalada.

#### **3.5.4. Número máximo de viviendas.**

Será el resultante de aplicar los parámetros urbanísticos así como las condiciones generales de los usos del PG de Boadilla del Monte.

### **3.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **3.6.1. Uso principal.**

Se permitirá como uso característico el residencial unifamiliar y multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, pero se permitirán estancias de alojamiento humano con puestos de trabajo permanentes en el resto de usos compatibles o complementarios, cumpliendo en cualquier caso con sus legislaciones sectoriales respectivas.



**Los siguientes usos quedarán permitidos (en todas las situaciones de uso):**

- Industria taller y almacén en Categoría 1ª y 2ª .
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Todos estos usos, cuando comporten asistencia de público y se sitúen en edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

A lo indicado en el párrafo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible en ningún caso requerirán la conformidad de la Comunidad de Propietarios.
- Cuando se sitúen en locales de edificios divisibles cuyo acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, no se requerirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios en los siguientes casos:
  - No se originen ruidos mediante máquinas o motores.
  - No se prevean visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias (art. 5.6.8. PG).

**3.6.2. Usos complementarios.**

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

Lo indicado en el artículo anterior en lo referente a la exigencia con carácter previo de la conformidad de la Comunidad de Propietarios, será de aplicación también para los usos complementarios.

**3.6.3. Usos prohibidos.**

El resto de usos y Categorías.

**3.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º del Plan General de Boadilla del Monte, y las indicadas en estas ordenanzas relativas a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

**3.7.1. Fachadas.**

Las características estéticas de los edificios quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto en los casos de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños fotorealísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

**3.7.2. Cubiertas.**

Con carácter general serán inclinadas.

Quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto los de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco,

diseños fotorealísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

### **3.8. CONDICIONES SINGULARES.**

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas que no queden vinculadas a las plantas inferiores, con el fin de que se lleven a cabo estas ampliaciones con cubiertas inclinadas para permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para realizar las mejoras indicadas en el artículo 5.3.1. de las Normas Generales de Protección de estas ordenanzas.

### **3.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

La dotación de plazas de aparcamiento para los edificios de nueva planta, será a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> ó fracción construidos sobre rasante, descontando de estos lo correspondiente a las zonas comunes.

En los siguientes casos los edificios de nueva planta quedarán excluidos del cumplimiento de esta dotación de plazas de aparcamiento:

- Los solares con una superficie igual ó menor de 250 m<sup>2</sup>.
- Los solares con una longitud de fachada igual ó menor a 10 m.

En todos los casos de edificaciones de nueva planta, quedarán eximidas, ó se restarán del cómputo total las primeras 5 plazas de aparcamiento.

Para edificios singulares de complejo diseño, y con carácter excepcional, previo dictamen técnico municipal, para usos compatibles y complementarios, el cumplimiento de la dotación de las plazas de aparcamiento podrá realizarse en otros aparcamientos públicos y/o privados, fuera del edificio, mediante la suscripción de los oportunos contratos.

Así mismo en todos los casos, la exigencia del cumplimiento de la dotación para plazas de aparcamiento, podrá eximirse por el Ayuntamiento, previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de la situación urbana, anchura de calle, tráfico, forma del solar, etc.

Del cumplimiento de esta dotación de plazas de aparcamiento, quedan eximidas las ampliaciones ó reformas que se efectúen en los edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas.

Los edificios existentes podrán reducir plazas de aparcamiento siempre que se ajusten a las determinaciones de este artículo para edificios de nueva planta y a juicio de los Servicios Técnicos se considere conveniente para un mejor desarrollo de las actividades.

## **4. ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (E-RM).**

Esta ordenanza especial modifica, algunos aspectos de la ordenanza residencial multifamiliar (RM) del Plan General de tal manera que se adapte a las condiciones particulares del Casco.

### **4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Zona Especial Residencial Multifamiliar (E-RM).

### **4.2. CARÁCTER DE ZONA.**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinados principalmente a viviendas.

#### **4.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

Se distingue un único grado de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares a las mismas características de intensidad.

#### **4.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

##### **4.4.1. Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup> o la existente en caso de ser menor.

##### **4.4.2. Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

##### **4.4.3. Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 4 metros o la existente en caso de ser menor.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8 m.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado y previo dictamen favorable municipal.

En edificaciones ejecutadas será la existente en caso de ser menor.

#### **4.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

##### **4.5.1. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 % de la parcela neta, o la existente en caso de ser mayor.

##### **4.5.2. Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de cuatro plantas con una altura máxima de cornisa total de 13,5 m o la existente en caso de ser mayor.

##### **4.5.3. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si bien en todo caso, se aplicará como máximo la edificabilidad que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes y/o la existente en caso de ser mayor.

En plantas que por motivo de su fondo excesivo tengan una parte de planta baja y otra de bajo-rasante, se computará hasta un fondo máximo de 10 m respecto de la alineación de fachada como planta baja y el resto como planta bajo-rasante.

#### **4.5.4. Número máximo de viviendas.**

Será el resultante de aplicar las ordenanzas urbanísticas de estas ordenanzas, así como las condiciones generales de los usos residenciales del PG de Boadilla del Monte.

### **4.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **4.6.1. Uso principal.**

Se permitirá como uso característico el residencial unifamiliar y multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose estancias de alojamiento humano con puestos de trabajo permanentes en el resto de usos compatibles o complementarios, cumpliendo en cualquier caso con sus legislaciones sectoriales respectivas.

#### **Se permitirán los siguientes usos en todas las situaciones:**

- Industria taller y almacén en Categoría 1ª y 2ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Todos los usos, cuando comporten asistencia de público y se sitúen en edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

A lo indicado en el párrafo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible en ningún caso requerirán la conformidad de la Comunidad de Propietarios.
- Cuando se sitúen en locales de edificios divisibles cuyo acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, no se requerirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios en los siguientes casos:
  - No se originen ruidos mediante máquinas o motores.
  - No se prevean visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias (art. 5.6.8. PG).

#### **4.6.2. Usos complementarios.**

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

Lo indicado en el artículo anterior en lo referente a la exigencia con carácter previo de la conformidad de la Comunidad de Propietarios, será de aplicación también para los usos complementarios.

#### **4.6.3. Usos prohibidos.**

El resto de usos y Categorías.

#### **4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º del Plan General de Boadilla del Monte, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

##### **4.7.1.Fachadas.**

Las características estéticas de los edificios quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto en los casos de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños foto realísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

##### **4.7.2.Cubiertas.**

Con carácter general serán inclinadas.

Quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto los de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños foto realísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

#### **4.8. CONDICIONES SINGULARES.**

##### **4.8.1. Conjuntos integrados**

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

#### **4.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Con carácter general será de 1 plazas por vivienda y de una cada 50 m2 de superficie útil en otros usos.

En cualquier caso se respetarán las existentes.

En las transformaciones de usos de edificios existentes no será necesario justificar la dotación de aparcamiento, si bien no podrán reducirse las existentes.

#### **5 ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2 (E-TC2).**

##### **5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Terciario Comercial.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en estas ordenanzas, respetando las singularidades de las edificaciones existentes que ya han sido aprobadas en anteriores licencias.

##### **5.2. CARÁCTER DE ZONA.**

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

##### **5.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder la totalidad del ámbito a las mismas características de intensidad.

## **5.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

### **5.4.1. Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

### **5.4.2. Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y serán de 5 m o existentes en caso de ser menores.

En el ámbito del Casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

### **5.4.3. Parcelación.**

La parcela mínima será 1.000 m<sup>2</sup>, respetándose en todo caso, la parcelación existente.

## **5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

### **5.5.1 Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 65% de la parcela neta o las existentes en caso de ser mayores.

### **5.5.2. Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de cuatro plantas, con una altura máxima a cornisa de 13 m o las existentes en caso de ser mayores.

### **5.5.3. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida será 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si bien se permitirá como máxima la edificabilidad inscrita en El Registro de la Propiedad o la existente en caso de ser mayores.

## **5.6. CONDICIONES DE USO.**

### **5.6.1. Usos principales.**

- Comerciales, Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
- Terciarios, Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
  
- Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
- Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>.
- Equipamientos comerciales docentes y educativos, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- Equipamientos comerciales sanitarios, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

- Equipamientos comerciales de Bienestar Social, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

### **5.6.2. Usos complementarios.**

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m2 ó 3.000 m2 construidos con la limitación de superficie de 150 m2.

### **5.6.3. Usos prohibidos.**

El resto de usos.

### **5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General.

### **5.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Se respetará la dotación de aparcamiento existente.

En edificios de nueva planta se dotará con una plaza cada 100 m2 de superficie construida o en caso de ser mayor la que resulte de los usos correspondientes.

### **5.10. Conjuntos integrados**

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## **6. ORDENANZA ESPECIAL-EQUIPAMIENTO (E-EQ).**

### **6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de ordenación del Plan General como Zonas de Especial-Equipamiento (E-EQ).

### **6.2. CARÁCTER DE LA ZONA.**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

### **6.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

E-EQ-2.....Especial-Equipamiento de Ensanche.  
E-EQ-3.....Especial-Equipamiento Intensivo.

### **6.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

#### **6.4.1. Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea o bien presten un mismo servicio público compartido.

#### **6.4.2. Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

E-EQ-2.....	5 m
E-EQ-3.....	3 m

En caso de ser menores se respetarán los existentes.

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del Casco.

### **6.4.3. Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

E-EQ-2.....	1.000 m2
E-EQ-3.....	500 m2

En todo caso se respetará la parcelación existente.

## **6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

### **6.5.1. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante para cada uno de los grados será la siguiente:

E-EQ-2.....	60% de la parcela neta
E-EQ-3.....	85% de la parcela neta

En todo caso se respetará la ocupación existente en caso de ser mayor.

### **6.5.2. Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de cuatro plantas y de 15 m a cornisa, o la existente en caso de ser mayor.

### **6.5.3. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

E-EQ-2.....	1,00 m2/m2
E-EQ-3.....	2,00 m2/m2

En las parcelas situadas en la Avenida del Generalísimo, 6-8-10 y en la Calle de los Mártires, 1, por tratarse de equipamientos incluidos dentro del ámbito del Casco Antiguo del P.G.O.U., su edificabilidad máxima permitida será la deducida de la ocupación y número máximo de plantas, o la existente en caso de ser mayor.

## **6.6. CONDICIONES DE USO.**

### **6.6.1. Uso principal.**

Edificios de las Administraciones Públicas y usos de equipamiento dotacional ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la Administración Pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro, en todos los subtipos y categorías.



### **6.6.2. Usos compatibles.**

- Equipamientos comerciales de espectáculos, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente y educativos, sanitarios, y de Bienestar Social, todos ellos en categorías 1ª y 2ª.
- Usos comerciales en categoría 4ª, en las zonas que expresamente señale el Plan en las Fichas de Ordenación y Gestión.
- Los usos terciarios en categorías 1ª , 2ª y 3ª.

### **6.6.3. Usos complementarios.**

- El uso comercial en categoría 1ª.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 ó haya más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m2.

### **6.6.4. Usos prohibidos.**

El resto de usos.

### **6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección, permitiéndose cubiertas inclinadas, planas o mixtas, siempre y cuando a juicio de los Servicios Técnicos no comporten una solución arquitectónica inadecuada.

### **6.8. CONDICIONES SINGULARES.**

Las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

## **7 ORDENANZA ESPECIAL ZONAS VERDES (E-ZV).**

### **7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Zona Verde (E-ZV).

### **7.2. CARÁCTER DE LA ZONA.**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

### **7.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

- E-ZV-2.....Especial Parque Urbano.
- E-ZV-4.....Especial Áreas Ajardinadas.

### **7.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

#### **7.4.1. Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

#### **7.4.2. Alineaciones exteriores y retranqueo mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

### **7.4.3. Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

## **7.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

### **7.5.1. Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

### **7.5.2 Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

### **7.5.3 Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado E- ZV-2 Especial Parque Urbano..... 500 m2 en zonas > 10.000 m2
- Grado E-ZV-4 Especial Área Ajardinada.....100 m2 en zonas < 1.000 m2 y 500 m2 en el resto

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes de estas ordenanzas.

## **7.6. CONDICIONES DE USO.**

### **7.6.1. Uso principal.**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º del Plan General.

### **7.6.2. Usos complementarios.**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

Se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

Así mismo, estas zonas verdes se podrán completar con espacios destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población, completándose con las áreas peatonales y de estacionamiento de vehículos que sean necesarias para un mejor aprovechamiento y diseño de estas zonas verdes ubicadas dentro de este ámbito del Casco.

En el grado E-ZV-2 se permitirá el uso comercial Categoría 4ª del Plan General.

Por las zonas verdes también podrán discurrir usos de servicios de infraestructura, siempre y cuando sean subterráneos.

### **7.6.3. Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

### **7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º del Plan General.

### **7.8. CONDICIONES SINGULARES.**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

## **8 ORDENANZA ESPECIAL RED VIARIA (E-RV).**

### **8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Red Viaria (E-RV).

### **8.2 CARÁCTER DE LA ZONA.**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

### **8.3. GRADOS DE ORDENANZA.**

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

### **8.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización de estas ordenanzas para cada uno de los elementos que la componen.

### **8.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

En estas zonas *en general* no se permiten edificaciones, con las siguientes excepciones:

- Lo regulado en el artículo 3.5.1 de estas ordenanzas en lo que se refiere a la instalación de ascensores y/o creación de núcleos de escalera.
- Las necesarias para desarrollar los usos complementarios.

### **8.6. CONDICIONES DE USO.**

#### **8.6.1. Uso principal.**

-Red viaria.

#### **8.6.2. Usos complementarios.**

- Zonas verdes ajardinadas, especiales, peatonales y de protección.
- Equipamiento comercial recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.

- Uso comercial en Categoría 1<sup>a</sup>, mediante concesión administrativa.
- Uso Comercial en Categoría 4<sup>a</sup>.
- Equipamiento comercial para vehículos parking público, siempre que sean bajo-rasante o en superficie, mediante concesión administrativa.
- Servicios de Infraestructura.
- Servicios urbanos de transportes: paradas de transporte público.
- Servicios urbanos de limpieza: puntos de recogida de residuos domésticos.
- Servicios urbanos de dotación de aparcamiento estacionamiento, siempre que sean en superficie o enterrados.
- Se permitirán los veladores conforme lo regulado en la ordenanza correspondiente.

#### **8.6.2. Usos prohibidos.**

El resto de usos.

#### **8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º del Plan General.

#### **8.8. CONDICIONES SINGULARES.**

No se fijan condiciones singulares.

## **ORDENANZAS DEL AH3 “LAS ERAS”**

### **(Antigua UE6 “Parque Escuela Infantil” y antigua UE7 “Comercial Las Eras”)**

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

**1.1.** Las zonas correspondientes a zona verde, servicios urbanos y red viaria se regulan por lo establecido en las ordenanzas generales de suelo urbano.

**1.2.** Las zonas correspondientes a la ordenanza (TC-2) se regulan por las condiciones generales de la ordenanza TC-2 con las siguientes precisiones:

**1.2.1.** Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento de la zona TC-2 será el siguiente:

- Superficie parcelas aportadas UE7: 13.803,33
- Edificabilidad bruta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Total superficie máxima construida: 9.662,33 m<sup>2</sup>c uso TC-2/m<sup>2</sup>.

**1.2.2.** Condiciones de volumen.

- El número máximo de plantas será de 3 (baja + 2).
- La altura máxima a cornisa será de 12 m.
- El retranqueo mínimo, tanto al frente de parcela como a linderos será de 3 m.
- La ocupación máxima sobre rasante será del 75%, pudiendo ocuparse el 100% de la parcela bajo rasante.

#### **2 OTRAS CONDICIONES.**

**2.1.** El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle a fin de concretar las alineaciones, zonas de ordenanza, rasantes y para establecer la ordenación de volúmenes más adecuada en relación con el entorno, o bien mediante Plan Parcial de reforma interior, en caso de que se establezcan determinaciones más allá de las permitidas para los estudios de detalle.

**2.2.** En la parcela calificada como “SE” (Servicios Urbanos) se admite la ejecución de un aparcamiento bajo rasante en régimen de “Complejo Inmobiliario”, a fin de mejorar la dotación de aparcamiento de vehículos para el uso comercial del ámbito. Este régimen se concretará en el correspondiente proyecto de parcelación.

**2.3.** Se admite la división del ámbito en unidades de ejecución con objeto de facilitar el desarrollo del ámbito, pudiendo definirse las mismas en el Estudio de Detalle a redactar. Asimismo se permite la ejecución de la urbanización por fases, debidamente justificadas.

#### **3 CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN.**

La expropiación del suelo correspondiente a la UE6 “Parque Escuela Infantil”, así como la compensación derivada de la Sentencia de 31 de marzo de 1992 (sobre la licencia denegada para la construcción de edificio de locales y viviendas en la parcela C-1 del polígono A-5 del Sector Ensanche) se abonarán preferentemente en especie con suelos de titularidad municipal en el ámbito UE7 “Comercial Las Eras”.

## ORDENANZA AH4 “DESUELTAS”

### Normas Urbanísticas

#### 1. Norma particular de la zona EQ-2 y EQ-3 (y EQ-A con carácter complementario)

##### 1.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como EQ-2 y EQ-3; igualmente se podrá aplicar complementariamente a la superficie grafiada como EQ-A.

##### 1.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas en edificación abierta y que se destinan a usos de equipamientos dotacionales así como de equipamientos comerciales.

##### 1.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 5 m.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 1.000 m<sup>2</sup> para EQ-2 y 500 m<sup>2</sup> para EQ-3.

##### 1.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 60 % de la parcela neta para EQ-2 y el 85 % para EQ-3.

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m.

También, se permitirá la altura máxima de 3 plantas y 15 m a cornisa, en los equipamientos de Ensanche EQ-2 e Intensivo EQ-3 cuando existan razones para reducir la ocupación del suelo, cumpliendo en este caso los retranqueos que se exigen para el equipamiento de Ensanche, y exceptuando de esta norma los equipamientos situados en urbanizaciones históricas.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima total será de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para EQ-2 y 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para EQ-3.

En los equipamientos de Ensanche EQ-2, se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio o en el área en que se ubique, a juicio del Ayuntamiento.

##### 1.5. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Equipamiento dotacional y equipamiento comercial en todos sus subtipos y categorías.

- **Usos compatibles**

- Usos comerciales en todas sus categorías.
- Usos terciarios en categorías 1ª y 2ª.
- Usos de Zonas Verdes.
- Usos Recreativos.
- Los mismos usos que se desarrollan en el Parque Temático de la zona verde ZV-2\*.

- **Plazas de aparcamiento.**

Se exigirá como mínimo 1,5 plazas en el interior de las parcelas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, justificándose en cada proyecto específico.

### 1.6. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección contenidas en el P.G.O.U.

## 2. Norma particular de la zona EQ-A

### 2.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como EQ-A.

### 2.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios destinados a equipamientos de aparcamiento para vehículos y de complemento a los equipamientos contiguos.

### 2.3. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Aparcamiento de vehículos en superficie y/o bajo rasante.

El mismo del equipamiento contiguo, con la misma ordenanza de aplicación que éste, así como sus condiciones de diseño urbano, aprovechamiento, ocupación, altura, edificabilidad) y condiciones estéticas.

### 2.4. Condiciones de diseño urbano

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

### 2.5. Condiciones de aprovechamiento

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

### 2.6. Condiciones estéticas

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

### 3. Normas particulares de las zonas verdes ZV-2, ZV-2\* y ZV-3

#### 3.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como ZV-2 y ZV-2\*.

#### 3.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

La zona verde grafiada con ZV-2\* se considera una zona verde de carácter singular para la implantación de un Parque Turístico-Cultural-Recreativo.

#### 3.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en la zona verde tendrán tipología de edificación abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se establece parcela mínima.

#### 3.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima.

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará:

Grado ZV-2 Parque Urbano .... 500 m<sup>2</sup>c en zonas > 10.000 m<sup>2</sup>s

Grado ZV-2\* ..... 3.000 m<sup>2</sup>c, si bien sólo computará como superficie edificada la de aquellas edificaciones necesarias para el desarrollo de los servicios así como las que sean habitables. No computarán como edificabilidad los elementos que desarrollen contenidos culturales, siempre y cuando no sean habitables.

#### 3.5. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General con las siguientes precisiones:

- **Uso principal**

La zona calificada como ZV-2\* se destinará a espacios libres de carácter singular con uso Recreativo, como puede ser la implantación de un Parque Turístico-Cultural- Recreativo, con las edificaciones complementarias de servicios y oficinas para el desarrollo del Parque Temático.

- **Usos complementarios**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y





urinarios, almacenes de mantenimiento y restauración.

Se permitirán los usos de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos. En zonas específicas se permitirá el Uso Comercial, vinculado al Parque Temático.

### 3.6. Condiciones de urbanización

La zona que se destine a aparcamiento deberá recibir un tratamiento con un pavimento adecuado ecológico, y deberá ajardinarse con arbolado y vegetación a fin de conseguir el mínimo impacto ambiental de las actividades alternativas que se realicen en esta área.

## 4. Norma particular de la zona SE-2

### 4.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como SE-2.

### 4.2. Carácter de la zona

Corresponde con el trazado del Metro Ligero y de los servicios urbanos de infraestructura, siendo de aplicación, con carácter subsidiario, la normativa particular de Servicios, en su grado SE-2 Servicios de Infraestructura, del PGOU vigente.

## ORDENANZA AH6 "POLÍGONO B" (PARCELA DE-3)

**ORDENANZA DE-3\* (Deportivo Intensivo, específico para la Parcela DE-3 del Sector UR-5, de Equipamiento Dotacional Deportivo):**

### **Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a la superficie grafiada en los planos de ordenación del Plan General como Zona Deportiva (DE-3\*) del AH6 (Polígono B).

### **Carácter de la zona.**

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

### **Condición de diseño urbano.**

#### **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, pero no computarán edificabilidad ni ocupación de edificio cuando se realicen con cubiertas y cerramientos con más del 50% de su superficie traslúcida.

#### **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada. Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos de las edificaciones será de 5m.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

#### **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar subrogaciones en la parcela de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

## **Condiciones de aprovechamiento.**

### **Ocupación Máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que por su falta de cubrición no constituyen edificio con volumen cerrado (será de aplicación lo estipulado en el apartado de **tipología de edificación** en lo referente a lo del 50 %), y serán las siguientes:

	De edificación	De las Instalaciones.
DE-3*	60%	90%

### **Altura Máxima.**

La altura máxima permitida tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-3\* ..... 2 plantas – 15 m. a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 20 m. cuando se trate de edificaciones y/o instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

### **Edificabilidad Máxima.**

La edificabilidad será la siguiente:

DE-3\* ..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **Condiciones de uso.**

### **Uso Principal.**

-Equipamiento dotacional deportivo en todas sus categorías.

### **Uso Compatible.**

-Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo, en todas sus categorías, siempre y cuando el Ayuntamiento justifique su necesidad.

### **Uso complementario**

-Se permitirá, en una proporción máxima de un 5% de la edificabilidad, los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial y los usos de equipamiento comercial de hostelería.

-También se permitirá el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, cuando la parcela sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> ó existan construidos más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie.

### **Usos prohibidos**

El resto de usos.

## **Condiciones estéticas.**

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º del Plan General de Ordenación Urbana.

## ORDENANZAS DEL AH7 “VIÑAS VIEJAS”

### (Parcelas (TC-2) y (SU))

En estas parcelas serán de aplicación las ordenanzas generales Tc-2 con las precisiones sobre la edificabilidad del siguiente cuadro:

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)
(TC-2)	7.450	$5.076+400 = 5.476$
(SU)	1.641	$984-400 = 584$

## ORDENANZAS DEL AH7 “VIÑAS VIEJAS” (SG-10)

### 1. Normas Particulares de cada Zona

#### 1.1. Norma particular de la zona de red viaria

Será de aplicación la Ordenanza de red viaria del Plan General, que a continuación se describe.

##### 1.1.1. Ámbito de aplicación

Esta norma se aplicará en todas las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como zonas de Red Viaria (RV).

##### 1.1.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

##### 1.1.3. Grados de ordenanza

Esta norma particular, por su uso específico, no determina grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

##### 1.1.4. Condiciones de diseño urbano

Las características de diseño de estas redes se definirán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

##### 1.1.5. Condiciones de aprovechamiento

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

##### 1.1.6. Condiciones de uso

1. • Uso principal
2. - Red viaria
3. • Usos complementarios
4. - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
5. - Servicios urbanos.

- Usos prohibidos
- El resto de usos.

##### 1.1.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del PGOU.

##### 1.1.8. Condiciones singulares

No se fijarán condiciones singulares

#### 1.2. Norma particular de las zonas verdes

Será de aplicación la norma particular de la presente ordenanza y en lo no previsto en la misma, de manera subsidiaria, la Ordenanza de Zona Verde de Parque lineal del Plan General (ZV-2).

### 1.2.1. Ámbito de aplicación

Estas normas particulares se aplicarán en las superficies que se grafían como Zona Verde (ZV).

### 1.2.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a espacios lineales de expansión, arbolado y paseo.

### 1.2.3. Grado de ordenanza

No se establecen condiciones específicas de grado.

### 1.2.4. Condiciones singulares

Se fija como condición de edificabilidad, el parámetro de 50 m<sup>2</sup>c en instalaciones dispersas.

### 1.2.5. Condiciones de uso

#### • Uso principal

Espacios lineales arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

#### • Uso complementario

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento, cuando se justifique por el Ayuntamiento su interés general.

#### • Uso permitido

En las zonas de parque lineal, se admitirán zonas de estacionamiento para vehículos así como accesos a las parcelas resultantes.

### 1.2.6. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º del PGOU.

## **1.3. Norma particular de la zona de equipamiento**

Será de aplicación la norma particular de la presente ordenanza y en lo no previsto en la misma, de manera subsidiaria, la Ordenanza de Equipamiento extensivo del Plan General.

### 1.3.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafías en el Planos de Zonificación como Zonas de Equipamiento EQ-AC.

### 1.3.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

### 1.3.3. Grado de ordenanza

Para este grado de ordenanza EQ-AC, se establecen las condiciones específicas que se detallan en los puntos siguientes en aplicación del apartado 8.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 1.3.4. Condiciones de diseño urbano

#### • Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta, aislada, adosada y pareada.

También se permitirá adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea ambos proyectos.

#### • Alineaciones exteriores y retranqueos

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación del Plan General.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 10 m.

#### • Parcelación.

La parcela mínima permitida será de 2.000 m<sup>2</sup>

### 1.3.5. Condiciones de aprovechamiento

- . Ocupación máxima
- . Altura máxima
- . Edificabilidad máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 50 % de la parcela neta.

La altura máxima permitida será de tres plantas más bajo cubierta y 15 m a cornisa.

La superficie máxima edificable de esta zona será de 250.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose un coeficiente de edificabilidad neta del 0,652 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> siempre que no concurra el supuesto previsto en el párrafo siguiente.

Podrán efectuarse trasvases de edificabilidad entre las diferentes parcelas de equipamiento a fin de adaptar la edificabilidad concreta de cada parcela al uso que se pretende materializar, siempre que dicho trasvase se justifique por razón de las necesidades y características propias del uso. A estos fines, se exigirá el previo acuerdo de los titulares de derechos sobre las parcelas afectadas y la formulación de un Estudio de Detalle que tendrá por objeto concretar el reparto de la edificabilidad resultante que en ningún caso podrá rebasar la suma de la edificabilidad inicial de las parcelas afectadas por dicho trasvase.

### 1.3.6. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 1.3.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección contenidas en el P.G.O.U.

## **1.4. Norma particular de la zona de servicios**

Será de aplicación la Ordenanza SE-1 del Plan General.

### 1.4.1. Ámbito de aplicación

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zona de Servicios (SE-1)

#### 1.4.2. Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

#### 1.4.3. Grado de ordenanza

Para el grado SE-1 de Servicios Urbanos, se establecen unas condiciones específicas que se detallan en los puntos siguientes.

#### 1.4.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- . Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos
- . Parcelación

Los retranqueos mínimos a calle serán de 5 m y a linderos de 3 m.

No se define parcela mínima.

#### 1.4.5. Condiciones de aprovechamiento

- . Ocupación máxima
- . Altura máxima
- . Edificabilidad máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante de la edificación será del 40 %.

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 8 m a cornisa.

La superficie construida máxima será de 1.820 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.6. Condiciones de uso

- Usos principales

Se destinará a la realización de un punto limpio.

- Plazas de aparcamiento.

Se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

#### 1.4.7. Condiciones estéticas

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones de las Normas Urbanísticas del PGOU, si bien específicamente se protegerá el Punto Limpio en un arbolado perimetral, y se tratarán las cubiertas de forma singular para que tengan la calidad adecuada a su ubicación.



## ORDENANZAS AH10 "VALDECABAÑAS" (MANZANAS MZ-1, MZ-2, MZ-3 Y MZ-4).

### NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las manzanas MZ-3 y MZ-4 con ordenanzas (TC-EV) y (ETC-EV) respectivamente, dentro del ámbito discontinuo denominado en el PG como "PE-UR9".

Las parcelas cuya ordenanza de aplicación sea Residencial Unifamiliar (RU-2), Áreas Ajardinadas (ZV-4), Áreas peatonales (ZV-5), Servicios de Infraestructuras (SE-2) y Red Viaria (RV) (MZ-1 y MZ-2), se regirán íntegramente por la regulación establecida en el Plan General.

La localización exacta de los Centro de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la norma particular de aplicación.

### 1. Ordenanza Terciario Comercial Especial Valdecabañas.

#### 1.1. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

#### 1.2. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de ordenación del Plan General. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

TC-EV ..... 5 m

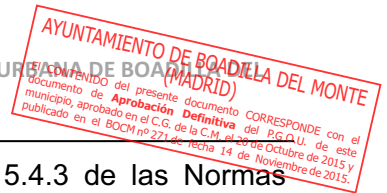
El retranqueo a parcelas con ordenanza residencial será de al menos 20 metros, debiendo estar este espacio arbolado y libre de edificaciones.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente:

TC-EV ..... 1.000m<sup>2</sup>

- **Distancia entre edificaciones.**



Se deberá respetar la establecida con carácter general en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

### 1.3. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

TC-EV ..... 50% de la parcela neta.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder del 90% de la parcela neta, debiendo respetarse en todo caso la separación mínima a lindero establecida en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima que le corresponde a cada una de las parcelas es la siguiente:

Manzanas PE	Edificabilidad
MZ-3	90.517 m <sup>2</sup>
	<b>90.517 m<sup>2</sup></b>

### 1.4. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**
  - Terciario y Equipamiento Comercial, en todas las categorías hasta una edificabilidad máxima de 84.517 m<sup>2</sup>.
  - Terciario categoría 1 y 2 para el resto.
  - Servicios de Infraestructuras (SE-2): Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.
- **Usos complementarios.**
  - Comercial en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
- **Usos prohibidos.**
  - El resto de usos.

### 1.5. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas, debiendo quedar ocultas las instalaciones situadas sobre estas.

### 1.6. Condiciones singulares.



Deberá garantizarse el mínimo impacto visual de la edificación sobre el paisaje urbano existente en la urbanización potenciando el arbolado interior de la parcela.

Las edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la presente norma particular.

### 1.7. Accesos y dotación de aparcamiento.

Los accesos deberán ejecutarse de manera que se minimice la incidencia posible al interior de la urbanización, haciéndolas coincidir en la medida de lo posible con los puntos de conexión existentes.

Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento interior a la parcela que podrá realizarse sobre o bajo rasante de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> edificables.

## 2. Ordenanza Equipamiento Terciario Comercial Especial Valdecabañas (ETC-EV).

### 2.1. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas principalmente a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos, pudiendo desarrollar en menor medida usos terciarios y/o comerciales.

### 2.2. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de ordenación del Plan General. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

ETC-EV..... 5 m

- **Parcelación.**



La parcela mínima será la siguiente:

ETC-EV..... 1.000m<sup>2</sup>

- **Distancia entre edificaciones.**

Se deberá respetar la establecida con carácter general en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

### 2.3. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

ETC-EV..... 50% de la parcela neta.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder del 90% de la parcela neta, debiendo respetarse en todo caso la separación mínima a lindero establecida en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima que le corresponde a cada una de las parcelas es la siguiente:

Manzanas PE	Edificabilidad
MZ-4	26.693 m <sup>2</sup>
	<b>26.693 m<sup>2</sup></b>

### 2.4. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**

- Equipamientos Comerciales de espectáculos, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente y educativos, sanitarios, y de bienestar social, todos ellos en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, hasta una edificabilidad máxima de 16.673 m<sup>2</sup>.
- Terciario categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> y/o Comerciales en categoría 1<sup>a</sup>, ambos hasta una edificabilidad máxima de 10.020 m<sup>2</sup>.
- Servicios de Infraestructuras (SE-2): Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.

- **Usos prohibidos.**

- El resto de usos.

La ubicación exacta de los usos permitidos deberá concretarse bien mediante proyecto unitario de implantación de la edificación, bien mediante estudio de detalle y posterior parcelación.

### 2.5. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas.

## 2.6. Condiciones singulares.

Deberá garantizarse el mínimo impacto visual de la edificación sobre el paisaje urbano existente en la urbanización potenciando el arbolado interior de la parcela.

Las edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la presente norma particular.

## 2.7. Accesos y dotación de aparcamiento.

Los accesos deberán ejecutarse de manera que se minimice la incidencia posible al interior de la urbanización, haciéndola coincidir en la medida de lo posible con los puntos de conexión existentes.

Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento interior a la parcela que podrá realizarse sobre o bajo rasante de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> edificables.

## ORDENANZA AH11 "LAS LOMAS" (ÁMBITO AD3 C/VALLE DEL TENA)

Las presentes ordenanzas se aplicarán sobre el ámbito de referencia (Actuación de Dotación AD3) del Plan General, siendo de aplicación lo establecido en las ordenanzas del conjunto del suelo urbano con las salvedades relativas a la edificabilidad máxima sobre parcela, que serán las establecidas en la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito, de carácter normativo.

## ORDENANZAS DEL AH16 “Olivar de Mirabal”

### (Parcelas BHa2 y BHb2)

En estas parcelas serán de aplicación las ordenanzas generales Tc-1 con las precisiones sobre la edificabilidad del siguiente cuadro:

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)
BHa	1.568	470,40
BHa2	1.189	470,40
BHb	2.455	736,50
BHb	1.810	736,50

## ORDENANZA AH17 “MONTEPRÍNCIPE” (PARCELA HOSPITAL MADRID-MONTEPRINCIPE)

### 1.- ORDENANZAS URBANISTICAS ACTUALES

La ordenanza urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana, que califica la parcela como de equipamiento privado (EQ-2) (Parcela Hospital Madrid-Montepíncipe).

Superficie ocupable de parcela: Máxima del 60 %.

Superficie máxima edificable: según Convenio aprobado y Cédula Urbanística.

Altura máxima de la edificación: La altura máxima admitida es de 15 metros medidos desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen hasta el plano superior del forjado de cubierta, sin incluir el peto si lo hubiere, y tres plantas sobre rasante.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimo: El retranqueo mínimo a calle es de 3 metros y de 3 metros a lindero con zona verde y 5 metros a lindero con zona deportiva.

Distancia mínima entre edificaciones con ventanas: 10 metros con otras parcelas (salvo en caso de proyecto unitario de varias parcelas) y 8 metros entre edificios en la misma parcela.

Tolerancia de usos: El edificio se ajusta al uso principal que es el dotacional, en su categoría 3 "Centros de prestación de asistencia médico-quirúrgica con o sin hospitalización", con los usos adicionales complementarios de aparcamiento y docente.



## ORDENANZA AH22 "SERVICIOS CARRETERA"

### ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.

#### Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como zonas Terciarias y Comerciales (TC-2).

#### Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

#### Grado de ordenanza.

TC-2..... Terciario Comercial de Ensanche

#### Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

#### Alineaciones exteriores v retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores serán las señaladas en el plano de ordenación del Plan General.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

TC-2..... 5 m. A calle y lindero

#### Parcelación.

La parcela mínima será la siguiente:

TC-2.....1.000 m<sup>2</sup>

#### Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

TC-2.....50 % de la parcela neta

- Altura máxima.

La altura máxima permitida en todos los grados será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m. (En el Convenio firmado, se asignó erróneamente una altura máxima de tres plantas y 10 m, que no es acorde con lo establecido, con carácter general en el Plan General vigente y el uso planteado que requiere mayor altura libre de plantas).

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida será la siguiente:

TC-2.....0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Condiciones de uso.

- Usos principales.
  - + Comerciales, Categorías 1ª y 2ª.
  - + Terciarios, todas las Categorías.

- Usos compatibles.
  - + Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento.
  - + Los usos de equipamiento comercial-recreativo de juegos y deportivos.
- Usos complementarios.
  - + El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m<sup>2</sup> ó 3.000 m<sup>2</sup> construidos con la limitación de superficie de 150 m<sup>2</sup>.
- Usos prohibidos.
  - + El resto de usos

#### Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º.

Cuando se desarrollen edificaciones de usos terciarios en Polígonos o Sectores con esta calificación de uso global, las cubiertas podrán ser planas.

#### Condiciones singulares.

- Conjuntos integrados.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

## ORDENANZA AH23 "CONVENTO BERNARDAS"

### 1. Norma particular de la zona RU-3

Será de aplicación en el ámbito la Ordenanza RU-3 del vigente Plan General que a continuación se transcribe, y con carácter subsidiario el resto de la normativa del citado P.G.

#### 1.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la superficie grafiada en el plano de ordenación del Plan General como zona Residencial Unifamiliar (RU).

#### 1.2. Carácter de la zona.

Corresponde a superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

#### 1.3. Grado de ordenanza.

Se establece en esta ordenanza el siguiente grado:

Residencial Extensiva RU-3

#### 1.4. Condiciones de Diseño Urbano.

##### **Tipología de edificación**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación Abierta, Aislada y Pareada.

##### **Parcelación**

La parcela mínima permitida será de 400 m<sup>2</sup>

##### **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3m a Planta Baja y 5m a Planta Primera.

#### 1.5. Condiciones de aprovechamiento.

##### **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 45% de la parcela neta.

##### **Altura máxima**

La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros a cornisa.

##### **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima permitida será de 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 1.6. Condiciones de uso.

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 1.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas de protección del paisaje-urbano de Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **1.8. Condiciones singulares.**

Conjuntos integrados

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados exclusivos en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, pero respetando como parcela completa (porción en zona común más parcela privativa) la mínima exigida.

### **1.9. Condiciones de urbanización.**

Las obras complementarias de urbanización serán simultáneas a la edificación, concretándose en el correspondiente proyecto de obras la conexión del saneamiento existente en la parcela del Convento de Las Bernardas, a la red que se proyecte en la parcela de actuación, para su evacuación a la red pública.

## ***2. Norma particular de la zona verde***

Será de aplicación en el presente Plan Especial la Ordenanza ZV-2 del vigente Plan General que a continuación se transcribe, y con carácter subsidiario el resto de la normativa del citado P.G.

### **2.1. Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes (ZV).

### **2.2. Carácter de zona.**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

### **2.3. Grado de ordenanza.**

Se establece en esta ordenanza el siguiente grado:

ZV-2 Áreas Ajardinadas

### **2.4. Condiciones de Diseño Urbano.**

#### **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada

#### **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

#### **Parcelación**

No se definen parcelas mínimas

## **2.5. Condiciones de aprovechamiento.**

### **Ocupación máxima**

No se fija ocupación máxima.

### **Altura máxima**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

### **Edificabilidad máxima**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies:

- 100 m<sup>2</sup> en zonas <1.000 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> en resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes del Polígono, Sector o Unidad de Ejecución de que se trate.

## **2.6. Condiciones de uso.**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## **2.7. Condiciones estéticas.**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## **2.8. Condiciones singulares.**

### **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de kioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

## **2.9. Condiciones de urbanización.**

Las zonas verdes de cesión, se entregarán al Ayuntamiento limpias y aptas para el uso público, conforme el proyecto de obras de urbanización que los desarrolle.

La arboleda existente estará en perfecto estado de conservación, y en la zona libre de árboles de la Parcela B estará acondicionado un parque infantil de juegos para uso público.

## ORDENANZAS DEL AH35 (EL ENCINAR) Y AH38 (VALENOSO) (MANZANAS DE VIVIENDA PROTEGIDA)

### 1. NORMAS PARTICULARES RM-IE-PP y RM-IV-PP PARA LAS PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS

#### 1.1. Grados de ordenanza

Será el indicado en las manzanas MZ-2 del AH35 El Encinar y las manzanas MZ-7 y MZ-9 del AH38 Valenoso, grafiados en los planos del Plan General:

- Residencial Multifamiliar Intensivo Encinar Protección Pública:

**RM-IE-PP.**

- Residencial Multifamiliar Intensivo Valenoso Protección Pública:

**RM-IV-PP.**

Las siguientes condiciones que se establecen a continuación, serán de aplicación para los dos grados de ordenanza.

#### 1.2. Condiciones de diseño urbano

- **Parcelación.**

La parcela mínima será de 1.400 m<sup>2</sup> para todos los grados.

- **Tipología de edificación.**

Será abierta, aislada y/o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

En todos los grados y en todas las tipologías los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 metros.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima

del edificio sea inferior a 10 m., se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados en el Plan General:

*“ ... En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado”.*

### 1.3. Condiciones de aprovechamiento

#### • Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

RM-IE-PP y RM-IV-PP: 50% de la parcela neta

La ocupación máxima permitida bajo rasante será la totalidad de la parcela neta, incluida la zona de retranqueos, debiéndose respetar una separación a linderos mínima de un metro, en el siguiente caso:

- Alineaciones a Viario Público.

Exceptuando éste caso, la ocupación bajo rasante podrá coincidir con el lindero de la parcela.

#### • Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de 4 plantas y 13,5 metros.

• **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida será:

MZ-2 EL ENCINAR: 92.250 m<sup>2</sup>c VP

RM9 VALENOSO: 43.110 m<sup>2</sup>c VP

MZ-9 VALENOSO: 71.928 m<sup>2</sup>c VP

Edificabilidad Total: 207.288 m<sup>2</sup>c VP

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

• **Viviendas**

El número de viviendas permitidas, serán las siguientes (todas ellas de protección pública):

MZ-2 EL ENCINAR: 920 viviendas protegidas

RM9 VALENOSO: 503 viviendas protegidas

MZ-9 VALENOSO: 648 viviendas protegidas

Total: 2.071 viviendas protegidas

#### 1.4. Condiciones de uso

• **Uso principal**

Residencial multifamiliar.

Estos grados de ordenanza (RM-IE-PP y RM-IV-PP) están destinados a viviendas sujetas a cualquier tipo de Protección Pública, pudiéndose construir en ellas indistintamente cualquier tipología, atendiendo al Plan Estatal de Vivienda así como a las Viviendas con Protección Pública de la C.M.

Se permitirán viviendas independientes en los espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones de esta Ordenanza y las normas generales de edificación del Plan General.

• **Usos complementarios.**

– Terciario, Categoría 1<sup>a</sup> en situación D ó Categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en situación B con acceso independiente desde la calle.

– Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social en Categoría 1<sup>a</sup> y situación D, ó Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en situación B con acceso



independiente desde la calle.

Todos los usos complementarios, cuando comporten asistencia de público al uso concreto en los casos de edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible.

Cuando su acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

### 1.5. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Cubiertas**

Las cubiertas de las edificaciones serán libres a definir en los proyectos de edificios. Se podrán realizar cubiertas inclinadas, planas o mixtas. No existirá limitación de superficie de cubierta plana con relación a la cubierta inclinada.

Las zonas de cubiertas planas se podrán aprovechar para situar aquellos elementos que contribuyan a un mayor ahorro energético en el edificio. Dicha maquinaria se deberá ocultar, de modo que no suponga un impacto visual desde el suelo.

El material de cubierta será también libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

### 1.6. Condiciones singulares

- **Conjuntos integrados:**

Los conjuntos integrados se permitirán en estas zonas conforme se regula en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## URBANIZACIONES HISTÓRICAS.

	AH	Denominación en P.G.O.U. 2001
Polígono Bonanza	AH9.....	UR-8
.....	.....	
Polígono Valdecabañas	AH10.....	UR-9
.....	.....	
Polígono de Las Lomas.....	AH11.....	UR-10
.....	.....	
Polígono de Valdepastores.....	AH12.....	UR-11
.....	.....	
Polígono Pino Centinela.....	AH13.....	UR-12
.....	.....	
Polígono Monte Las Encinas.....	AH14.....	UR-13
.....	.....	
Polígono Parque de Boadilla.....	AH15.....	UR-14
.....	.....	
Polígono Olivar de Mirabal.....	AH16.....	UR-15
.....	.....	
Polígono Montepíncipe.....	AH17.....	UR-16
.....	.....	

## CONDICIONES PARTICULARES Y ESPECÍFICAS.

## **AH9 (UR-8 POLÍGONO BONANZA).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las nuevas ordenanzas establecidas en el presente Plan General con las excepciones particulares de las presentes condiciones. Se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

La gestión urbanística a efectos de inscripción registral de las superficies de cesión se completará con la tramitación, a cargo de la Junta de Compensación, del Proyecto de Compensación del Polígono, que está pendiente de tramitar como tal desde el principio de su ejecución por el sistema de compensación, sin perjuicio de seguir concediendo licencias en las áreas residenciales consolidadas, pues se trata únicamente de instrumentar adecuadamente una cesión formal, por lo que el Proyecto incluirá exclusivamente las superficies de cesión.

También queda regulada en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño, sujetas a una regulación específica en las normas urbanísticas.

En las zonas residenciales se autorizarán usos de Equipamiento Comercial de Bienestar Social en las categorías y condiciones que se señalan en la ordenanza unifamiliar.

Se establecen las siguientes superficies máximas construidas para las zonas deportivas especiales del PG2001 (coincidentes con las del convenio aprobado de fecha 28 de diciembre de 2005):

- En las manzanas con ordenanza remitida (EQ-1), la edificabilidad máxima permitida será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie máxima construida en todas las manzanas calificadas con esta ordenanza de 33.197 m<sup>2</sup>c
- En las manzanas con ordenanza remitida (TC-1), la edificabilidad máxima permitida será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie máxima construida en todas las manzanas calificadas con esta ordenanza de 14.186 m<sup>2</sup>c

El desarrollo de las anteriores manzanas se desarrollará mediante estudio de detalle, que podrá ser individualizado para cada manzana completa o bien abarcar varias manzanas completas.

Las ordenanzas de aplicación serán las generales, EQ-1 y TC-1, salvo en lo referente a la edificabilidad máxima que será la expresada anteriormente.

La edificabilidad máxima de la zona deportiva especial del PG2001 con ordenanza DE-1 "LUDUS", (donde existe actualmente un centro hípico), será la asignada por el plan parcial originario de 1964 a estas zonas. En todo caso no podrá superar el valor de la ordenanza general DE-1, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **AH10 (UR-9 POLÍGONO VALDECABAÑAS).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las nuevas ordenanzas establecidas en el presente Plan General con las excepciones particulares de las presentes condiciones. Se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.300 m<sup>2</sup>.

También queda regulada en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las normas urbanísticas.



## **AH11 (UR-10 POLÍGONO DE LAS LOMAS).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono, se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las ordenanzas establecidas en el presente Plan General y se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las normas urbanísticas.

En este polígono se completará la formalización de las cesiones exigidas por el planeamiento mediante su oportuna tramitación.

## **AH12 (UR-11 POLÍGONO VALDEPASTORES).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

## **AH13 (UR-12 POLÍGONO PINO CENTINELA).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.300 m<sup>2</sup>.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

Además, en las zonas residenciales se autorizarán usos de Equipamiento Comercial de Bienestar Social con las categorías y condiciones señaladas en la ordenanza unifamiliar.

## **AH14 (UR-13 POLÍGONO MONTE LAS ENCINAS).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de ordenanza (2.000 m<sup>2</sup>).

La cesión de la zona verde del Plan Parcial aprobado se ha sustituido por el suelo situado entre la banda lineal de carretera y las parcelas nº 49 y 50.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

En las parcelas con superficies mayores de 3.500 m<sup>2</sup>, se aplicarán como condiciones de aprovechamiento una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad máxima del 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## **AH15 (UR-14 POLÍGONO PARQUE DE BOADILLA).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.000 m2 y 2.000 m2 en la zona Este y Oeste respectivamente.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

A efectos de gestión del PG2001, se recoge el acuerdo urbanístico de compensación con la Comunidad de Propietarios, a fin de permitir el uso de la ordenanza terciario-comercial en los terrenos de su propiedad situados en el centro de la urbanización, a cambio de la cesión de una superficie deportiva equivalente para uso público, atendiendo a la petición formulada por dicha Comunidad.

En la zona terciaria comercial se permitirá legalizar la vivienda del guarda existente, aunque la superficie de la zona sea inferior a la señalada en la ordenanza de zona.

## **AH16 (UR-15 POLÍGONO OLIVAR DE MIRABAL).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En esta urbanización se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

En esta urbanización se ha aumentado, en aplicación del PG2001, el equipamiento de zonas verdes mediante la recalificación de las actuales áreas comerciales que pasan a ser zonas verdes, compensadas con aprovechamientos en la 3ª Fase del Olivar.

## **AH17 (UR-16 POLÍGONO MONTEPRÍNCIPE).**

### **CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones, y se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

En las parcelas con superficies superiores a 3.500 m<sup>2</sup> se aplicarán como condiciones de aprovechamiento una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.