

TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZAS URBANÍSTICAS

# **PLAN PARCIAL SECTOR 1**

MARZO DE 2006

---

## INDICE

### I. Generalidades

- 1.1. Preliminares
- 1.2. Terminología

### II. Desarrollo de estudios y proyectos

- 2.1. Estudios de Detalle
- 2.2. Licencias y Proyectos de Parcelación
- 2.3. Proyectos de Urbanización
- 2.4. Proyectos de Obras Ordinarias
- 2.5. Proyectos de Reparcelación
- 2.6. Proyectos de Compensación
- 2.7. Proyectos de Edificación

### III. Normas generales para el sector

- 3.1. Clasificación del suelo
- 3.2. Usos del suelo
- 3.3. Usos de la edificación
- 3.4. Condiciones de la edificación en el sector
- 3.5. Protección ambiental, paisajística y arqueológica

### IV. Normas particulares para cada zona

- 4.1. Residencial I
- 4.2. Residencial II
- 4.3. Residencial III
- 4.4. Especial Docente
- 4.5. Especial Social
- 4.6. Especial Deportiva
- 4.7. Especial Comercial
- 4.8. Especial Servicios
- 4.9. Libre de Parques y Jardines
- 4.10. Libre de Vías y Aparcamientos

### Anexo. Cédulas Urbanísticas

---

## I. GENERALIDADES

---

## 1.1. PRELIMINARES

### 1.1.1. Objeto y fundamento

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez en el suelo clasificado por éste como Sector I del Suelo Urbanizable Programado, mediante su ordenación detallada y completa.

### 1.1.2. Ambito de aplicación

El Plan Parcial es de aplicación al suelo incluido en el Sector I, según es clasificado en el Plan General de Aranjuez.

### 1.1.3. Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales, o hasta que, concluida su urbanización, en una futura revisión del Plan General se estime conveniente su incorporación definitiva al Suelo Urbano.

### 1.1.4. Efectos

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento de Aranjuez toda la documentación del Plan Parcial y de estudios y proyectos que lo desarrollen, así como a recibir la Información Urbanística por escrito del régimen aplicable a una finca.

### 1.1.5. Modificación y suspensión

El Plan Parcial podrá ser objeto de modificaciones puntuales, entendiendo por tales las alteraciones de elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura del territorio en el ámbito del Plan ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Las modificaciones seguirán idéntica tramitación a la seguida para la aprobación del Plan Parcial. En todo caso, se seguirá lo establecido en el Artículo 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, y el Apartado 1.5.5. de las Normas del Plan General.

La vigencia del Plan Parcial podrá ser suspendida en la forma, plazos y efectos señalados en la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

### 1.1.6. Normativa de aplicación

El Plan Parcial seguirá lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez en lo referente al Suelo Urbanizable y, en concreto, al Sector I.

Igualmente se aplicará la normativa vigente tanto básica como sectorial, incluyendo entre aquella la Ley del Suelo y sus Reglamentos y Normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

#### 1.1.7. Contenido documental

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- A. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- B. Planos de Información y de Proyecto.
- C. Ordenanzas reguladoras
- D. Plan de etapas
- E. Estudio económico-financiero.

#### 1.1.8. Normas de interpretación

Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán basándose en el sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, teniendo en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se ha de aplicar.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Ordenanzas (de carácter preceptivo), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

## 1.2. TERMINOLOGIA

### 1.2.1. Alineaciones oficiales de parcelas

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

-Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.

-Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con otras parcelas.

### 1.2.2. Altura de la edificación

Es la altura de los edificios a construir al amparo del Plan Parcial y documentos que los desarrollan, medida por el número de plantas y la distancia vertical según se regula en 3.4.1.

### 1.2.3. Altura de pisos

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

### 1.2.4. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un espacio habitado y el pavimento del mismo, totalmente terminado.

### 1.2.5. Aprovechamiento lucrativo

Es el aprovechamiento, incluyendo el dotacional privado y excluido el dotacional público, expresado en m<sup>2</sup> de uso y tipología característicos. Se calcula aplicando al aprovechamiento urbanístico real los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos.

### 1.2.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Es el resultado de aplicar a la superficie del terreno el 90% del aprovechamiento tipo.

### 1.2.7. Aprovechamiento tipo del área de reparto

Es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados de uso y tipología característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes.

### 1.2.8. Aprovechamiento urbanístico real

Es el permitido por la ordenación urbanística, expresado en m<sup>2</sup> construidos.

#### 1.2.9. Area de reparto

Area en la que se produce la equidistribución de cargas y beneficios y la determinación del aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios.

#### 1.2.10. Coeficientes de ponderación

Coeficientes que relacionan el uso característico, al que se le asigna la unidad, y los restantes usos dentro de cada área de reparto.

#### 1.2.11. Edificabilidad total

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en m<sup>2</sup> edificados, suma de las plantas situadas por encima del sótano. o semisótano.

En vivienda unifamiliar no se computará, a efectos de edificabilidad, la planta abuhardillada destinada a piezas no vivideras.

#### 1.2.12. Edificabilidad

Es la razón entre la edificabilidad total de la parcela, manzana o zona de que se trate, y su superficie total.

#### 1.2.13. Edificación adosada

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra u otras edificaciones situadas en sus propias parcelas independientes.

#### 1.2.14. Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente, sin contigüidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

#### 1.2.15. Edificación pareada

Es la edificación adosada, formada únicamente por dos edificios.

#### 1.2.16. Edificio singular

Es aquél destinado a uno o varios usos autorizados distintos del uso residencial unifamiliar.<sup>1</sup>

~~Es aquél destinado a un uso autorizado distinto del uso residencial unifamiliar.~~

#### 1.2.17. Ejecución sistemática

Ejecución del planeamiento urbanístico por unidades de ejecución.

#### 1.2.18. Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y usos privados.

#### 1.2.20. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

#### 1.2.21. Manzana edificable

Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio públicos.

#### 1.2.22. Manzana singular

Es aquella en la que existe algún edificio singular.

#### 1.2.23. Pasaje

Paso público y cubierto entre dos espacios públicos.

#### 1.2.24. Patio inglés

Es un patio situado dentro de la parcela entre la alineación exterior y la línea de la edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

#### 1.2.25. Patio mancomunado

---

<sup>1</sup> Se entiende que se trata de un matiz que redundará en el propio carácter de singularidad de este tipo de edificaciones, al igual que las modificaciones de los artículos 3.4.3 y 3.4.5 que más adelante se tratarán. En este caso el nuevo texto normativo permitirá la existencia de edificios singulares tanto con un uso exclusivo como con usos híbridos en función de las necesidades.



Es un patio que utilizan dos o más edificios de distintos propietarios y ha sido realizado de común acuerdo entre ellos, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad..

#### 1.2.26. Patio interior de parcela

Son aquellos patios interiores cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

#### 1.2.27. Parcela edificable

Es una parte de la manzana que procede, en su caso, del proyecto de parcelación de la misma, que cumple la condición de parcela mínima y sobre la cual se puede edificar.

#### 1.2.28. Parcela mínima

Es la menor superficie de parcela admisible para edificar.

#### 1.2.29. Pieza vividera

Es la habitación destinada a la estancia prolongada de personas. No se consideran vivideros cuartos de baño, despensas, trasteros, bodegas, vestíbulos, pasillos, almacenes, cuartos de instalaciones, espacios de distribución y acceso, etc

~~Es la habitación destinada a la estancia prolongada de personas. En viviendas no se consideran vivideros cuartos de baño, despensas, trasteros, bodegas, vestíbulos, pasillos, etc.~~

#### 1.2.30. Planta abuhardillada

Es el espacio resultante entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada, cuya regulación se define en 3.4.2.

#### 1.2.31. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela edificable y la línea de edificación. Para su determinación, se denomina frente de parcela al lado de ésta que tiene fachada a la calle, y fondo al lado opuesto; en parcelas de esquina, el frente corresponde a la calle con mayor número de parcelas de la manzana.

#### 1.2.32. Rasantes

Corresponden a dos conceptos:

Rasante oficial de acera: es la definida en los perfiles longitudinales de vías, plazas o calles del Plan Parcial o documentos que lo desarrollen.

Rasante del terreno en contacto con la edificación: es la del terreno existente o resultante de las obras de urbanización, en cualquier punto del perímetro de la edificación proyectada.

#### 1.2.33. Sector

Superficie de suelo urbanizable o apto para la urbanización delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en el Plan General, de reparto de beneficios y cargas mediante ejecución sistemática.

#### 1.2.34. Sistemas generales

Parte de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio referentes a las comunicaciones, los espacios libres y el equipamiento comunitario, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

#### 1.2.35. Sistemas locales

Conjunto de viales, jardines, servicios y equipamiento previstos para satisfacer las necesidades propias de los sectores de suelo urbanizable.

#### 1.2.36. Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas establecidas en cada caso, y como mínimo las de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

#### 1.2.37. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, incluyendo vuelos cerrados. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

#### 1.2.38. Superficie máxima de ocupación

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

#### 1.2.39. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en las plantas por encima de la rasante, salvo la abuhardillada no vividera, contabilizándose como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

#### 1.2.40. Soportal

Espacio público y abierto situado en la planta baja de las edificaciones, normalmente en paralelo a las vías públicas.

#### 1.2.41. Sótanos y semisótanos

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

2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación.

#### 1.2.42. Unidad de ejecución

Superficie de suelo urbano o urbanizable programado, resultante del fraccionamiento de éstos a efectos de ejecución del planeamiento, cuya finalidad es el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

#### 1.2.43. Usos globales

Son los usos dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comporta una cierta proporción de otros usos minoritario. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

#### 1.2.44. Usos pormenorizados

Son los usos obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus dotaciones obligatorias. Corresponden al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general, pudiendo estar asociadas a una o varias tipologías edificatorias.

#### 1.2.45. Uso y tipología características

Son los predominantes, según la ordenación urbanística aplicable, en cada área de reparto.

#### 1.2.46. Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

## II. DESARROLLO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

---

## 2.1. ESTUDIOS DE DETALLE

### 2.1.1. Contenido

Los Estudios de Detalle tendrán la finalidad establecida por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y en concreto:

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial (apartado 1.b).
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán determinar, en su caso, la ubicación y ordenación concreta de las manzanas singulares (definidas según 1.9.22 y 1.9.16) dentro de su ámbito de aplicación y conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle podrán definir condiciones estéticas particulares en los edificios cuya ordenación establezca el propio estudio.

### 2.1.2. Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 17 de la Ley del Suelo, o su equivalente en la Ley de 1975, y 140 del Reglamento de Planeamiento, y en el Art.47 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

### 2.1.3. Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

## 2.2. LICENCIAS Y PROYECTOS DE PARCELACION

### 2.2.1. Contenido

La parcelación, agregación, segregación o división material de terrenos, requerirá la licencia municipal o la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al Plan Parcial.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación. La finca matriz se definirá a escala 1:2000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- La parcelación incluirá, en su caso, la delimitación de viales, aparcamientos y otros que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento, así como las zonas comunes de uso privado.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

### 2.2.2. Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia.

## 2.3. PROYECTOS DE URBANIZACION

### 2.3.1. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Art. 92 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y Art. 71 y 72 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

### 2.3.2. Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se aplicará lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CAM y en los artículos 5 al 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística.

En caso de simultanearse con la edificación, el Ayuntamiento establecerá las garantías que estime procedentes para el cumplimiento de los compromisos de urbanización.

### 2.3.3. Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

## 2.4. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

### 2.4.1. Contenido

Los proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes.

- Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

### 2.4.2. Tramitación

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal o aprobación.

### 2.4.3. Formulación

La establecida para los Proyectos de Urbanización.



## 2.5. PROYECTOS DE REPARCELACION

### 2.5.1. Contenido

Los proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, así como lo establecido, si procediera, en el Art. 91 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

### 2.5.2. Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

## 2.6. PROYECTOS DE COMPENSACION

### 2.6.1. Contenido

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

### 2.6.2. Tramitación y Formulación

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Art. 174 del Reglamento de Gestión.

## 2.7. PROYECTOS DE EDIFICACION

Todos los Proyectos de Edificación llevarán entre sus documentos planos acreditativos de su correcta adecuación al planeamiento vigente, donde se muestren la zonificación aprobada y la situación de la obra proyectada, así como la referencia expresa al cumplimiento de la normativa que le corresponda.

También incluirán el tratamiento propuesto para el conjunto de la parcela señalando, en su caso, el movimiento de tierras proyectado.

### III . NORMAS GENERALES PARA EL SECTOR

---

### 3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

El conjunto del suelo incluido en el Sector, clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable, se divide en las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación:

- Residencial I, II y III
- Especial Docente
- Especial Social
- Especial Deportiva
- Especial Comercial
- Especial Servicios
- Libre de Parques y Jardines
- Libre de Vías y Aparcamientos

### 3.2. USOS DEL SUELO

Los usos pormenorizados del suelo incluido en el Sector se corresponden con las zonas definidas en el plano de zonificación y son los siguientes:

- Residencial I
- Residencial II
- Residencial III
- Especial Docente
- Especial Deportiva
- Especial Comercial
- Especial Servicios
- Libre de Parques y Jardines
- Libre de Vías y Aparcamientos

### 3.3. USOS DE LA EDIFICACION

Se establecen cuatro usos genéricos: Residencial, Industrial, Comercial y Social, basados en los que usa la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. A su vez, estos usos genéricos se matizan en los siguientes específicos:

USOS GENERICOS	USOS ESPECIFICOS
USOS RESIDENCIALES	A. Vivienda B. Residencia
USOS INDUSTRIALES	A. Pequeños talleres artesanales
USOS COMERCIALES	A. Comercio B. Almacén C. Garaje-aparcamiento D. Oficinas E. Reunión y espectáculos
USOS DOTACIONALES	A. Administración pública B. Asociativo y religioso C. Cultural D. Educativo E. Asistencial F. Sanitario G. Deportivo H. Servicios urbanos

#### 3.3.1. Usos Residenciales

Son aquellos referidos al alojamiento de las personas. Se diferencian dos grupos:

- A) Vivienda
- B) Residencia

##### A) Uso de vivienda

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento de las familias u hogares.

2. Categorías. Se considera como única categoría la vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, aislada o agrupada.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a la fachada exterior del edificio o al patio o jardín de parcela.

4. Altura de pisos. La altura libre, mínima en piezas vivideras será de 2,50 metros. En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, traseros, pasillos y similares, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de

2,20 metros.

5. Sótanos y semisótanos. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de viviendas deberán cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación y no podrán destinarse a uso de piezas vivideras.

6. Programa mínimo. Se autorizan, además de las viviendas con programa convencional, apartamentos y estudios que incorporen al salón el resto de piezas habitables.

7. Dimensiones mínimas de las habitaciones

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2 metros.
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 m<sup>2</sup>.
- c) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 12 m<sup>2</sup>. Si la cocina se integra en el comedor, éste tendrá un mínimo de 14 m.
- d) La cocina tendrá al menos 5 m<sup>2</sup>.
- e) El cuarto de aseo con ducha habrá de tener 1,50 m<sup>2</sup> como mínimo.
- f) La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde la anchura mínima será de 1,30 metros en una profundidad mínima de 1,50 m.

8. Condiciones en las viviendas

- a) Cumplir las condiciones de vivienda exterior.
- b) El cuarto de aseo o dormitorio no deberá abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en viviendas de un solo dormitorio.
- c) Toda pieza vividera tendrá luz y ventilación directa al exterior, garantizándose la ventilación que suponga, como mínimo, una renovación de todo el volumen del aire por hora.

9. Dimensiones y condiciones de la escalera

Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

10. Servicios e instalaciones

a) Agua

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

b) Energía eléctrica

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

c) Red de saneamiento

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señale el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.

d) Aparatos elevadores

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

e) Calefacción

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas por la normativa vigente.



f) Evacuación de humos

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados, hasta una altura de cubierta que asegure la instalación adecuada.

g) De confort

Para las instalaciones de acondicionamiento de aire, salvo casos justificados por los Servicios Técnicos, se aprovecharán los patios de luces, interiores de parcela o bajo cubierta del edificio. Se prohibirá la instalación en patios menores de 3x3 m.

B) Usos de residencia

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento comunitario, no familiar, o temporal de las personas.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Residencias comunitarias, cuando los alojamientos tienen normalmente el carácter de permanentes y realizan de alguna manera la vida con vínculos comunitarios.

Categoría 2ª. Hoteles, cuando se destinan al alojamiento, normalmente para el tiempo corto, de personas transeúntes.

3. Condiciones. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los destinados a viviendas y además cuantos determine la reglamentación vigente hotelera.

3.3.2. Usos industriales

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con la obtención y transformación de las materias primas, así como su almacenaje y distribución.

2. Categorías. Se consideran como única categoría los pequeños talleres artesanales, que corresponden a pequeñas instalaciones industriales no molestas para las viviendas.

3. Situación. Como anejos a cualquier otro uso. (2) ~~Como anejos a viviendas unifamiliares.~~

4. Condiciones. Todas las instalaciones han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle, así como las que establezca el Plan General.

Todas las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, reguladas por el Decreto 2414/1961, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

---

2 El nuevo texto, al igual que el resultante de la modificación del art. 1.2.16, permite potenciar el posible carácter híbrido de los edificios que, pudiendo destinarse a un uso distinto del residencial, puedan hacerlo (cumpliendo como es lógico las distintas normativas sectoriales que pudieran ser de aplicación) con otros usos simultáneamente.

Las construcciones cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-91.

Cada instalación dispondrá de aseos según la reglamentación vigente.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevadas directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria.

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.

### 3.3.3. Usos comerciales

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con las ventas de mercancías y servicios de toda clase.

Se diferencian los siguientes grupos:

- A. Comercios
- B. Almacenes
- C. Garaje-Aparcamiento
- D. Oficinas
- E. Reunión y Espectáculos

#### A) Uso de comercio

1. Definición. Es el que corresponde a los locales abiertos al público y destinados a la venta al por menor.

2. Categorías: Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Locales comerciales, anexos a la vivienda unifamiliar.

Categoría 2ª. Edificios comerciales, cuando todo el edificio se destina al uso comercial y a usos complementarios de éste. En edificios comerciales, la parcela tendrá acceso de dominio y uso públicos, tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y será exenta, entendiéndose como tal la que linda en todo su perímetro con viario, espacios libres o zonas comunes.

Categoría 3ª. Locales comerciales, anexos a cualquier otro uso. (3)

~~2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:~~

~~Categoría 1ª. Bajos comerciales, cuando las instalaciones comerciales se localizan en los bajos de las viviendas, pudiendo complementar con instalaciones en la planta primera y sótano o semisótano, debidamente comunicado entre sí.~~

~~Categoría 2ª. Edificios comerciales, cuando las instalaciones comerciales ocupan todo el edi-~~

---

**3** La nueva redacción del artículo incide en las condiciones de implantación de edificios comerciales, cuestión que volverá a ser tratada más adelante, con la intención de permitir la existencia de dichos usos dentro de la ordenanza Residencial de tipo III, debido al déficit existente expresado en el capítulo segundo del documento presentado y cuyo análisis se considera adecuado.

Dentro de esta idea se disponen en este caso las medidas que garanticen el acceso a los edificios con uso comercial y su clara distinción en el tejido urbano estableciendo una parcela mínima ocho veces superior a la mínima establecida para el uso residencial unifamiliar.

ficio, o parte de él, siempre que los usos del resto no sean residenciales.

### 3. Condiciones

- a. Los almacenes y locales de servicio complementarios que se establezcan en sótanos y semisótanos, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras o ascensores.
- b. Los comercios que se establezcan en planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local será como mínimo de 2,50 m.
- c. Los comercios en planta primera y restantes podrán ser independientes de los de planta baja. (4)
- ~~c. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,00 m.~~
- d) Los cuartos de aseo se dispondrán conforme a la normativa de aplicación específica.
- e) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural y artificial.
- f) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

### B) Uso de almacén

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados al depósito o guarda de los bienes de consumo propios del comercio minorista.

#### 2. Condiciones

1. En los locales de uso de almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.
2. En ningún caso producirán olores y molestias al vecindario.
3. Se permite su situación en cualquier planta de edificaciones con otro uso, siempre que tenga solucionado en su proximidad el aparcamiento de carga y descarga y no resulte molesto o peligroso para el vecindario.
- ~~3. Se permite su situación en bajos, semisótanos o sótanos de edificaciones con otro uso, siempre que tenga solucionado en su proximidad el aparcamiento de carga y descarga y no resulte molesto o peligroso para el vecindario.~~

### C) Uso de Garaje-Aparcamiento

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor, así como a los locales de paso, espera y depósito de vehículos para la venta.

2. Categorías. Se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Con capacidad hasta tres vehículos.

Categoría 2ª. Con capacidad superior a tres vehículos.

3. Situación. Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes:

---

4 En las tres modificaciones sobre situación se trata de incrementar la libertad de los usos comerciales en cualquier zona de los edificios donde dicho uso se encuentre permitido por la ordenanza vigente.

Situación 1ª. Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.

Situación 2ª. En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso.

#### 4. Condiciones

1. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones libres mínimas de 2,20x4,50 metros, con acceso libre suficiente
2. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.
3. En los de categoría 2ª el número de coches autorizados no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
4. La altura libre no podrá ser menor de 2 m, en cualquier punto.
5. En situación 2ª, cuando la ventilación sea natural, las salidas de aire deberán estar alejadas, como mínimo, 3 m de cualquier hueco de ventana ajeno al garaje.

#### 5. Accesos

- a. Los garajes-aparcamientos podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 3 m.
- b. Las rampas rectas para categoría 2ª no sobrepasarán el 16% de pendiente, y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- c. En salidas directas a aceras, para los de categoría 2ª, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 m de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace, de radio no inferior a 5 m.
- d. Se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

6. Construcción. Se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y más específicamente la NBE-CPI-96.

#### D) Uso de oficinas

1. Definición. Es el que corresponde a los edificios o locales destinados a actividades administrativas burocráticas, despachos particulares, etc., pertenecientes a empresas privadas.

2. Situación. Se consideran las siguientes situaciones:

Situación 1ª. En plantas de edificios destinados a otros usos.

Situación 2ª. En edificios independientes con uso exclusivo de oficinas.

En ambas situaciones con la posibilidad de usar el sótano o semisótano para locales anejos, tales como archivos, etc.

#### 3. Condiciones

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- b) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m.
- c) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno u otro sexo, a partir de 10 empleados,

debiendo cumplirse la normativa vigente.

#### E) Usos de Reunión y Espectáculo

1. Definición. Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

2. Situaciones. Se consideran las siguientes situaciones:

Situación 1ª. En edificios dedicados a usos de residencia.

~~Situación 1ª. En plantas bajas de edificios de uso residencial pudiendo complementarse con instalaciones en planta primera y sótano o semisótano, debidamente comunicadas entre sí.~~

Situación 2ª. En edificios dedicados exclusivamente a este uso, o a otros usos diferentes al uso residencial.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que se desarrolle y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Para los bares denominados de "copas" con horario nocturno de apertura se exigirá un tamaño mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.4. Usos dotacionales

1. Definición. Son aquellos que tiene que ver con la dotación y servicios urbanísticos. Se diferencian las siguientes:

- Administración Pública
- Asociativo y Religioso
- Cultural
- Educativo
- Asistencial
- Sanitario
- Deportivo
- Servicios Urbanos

#### A) Uso de Administración Pública

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades burocráticas o de prestación de cualquier tipo de servicio, por cuenta de la Administración Central, Autonómica o Local.

#### 2. Condiciones

1. Pueden presentarse en edificación independiente o en plantas de edificios destinados a otros usos, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc.

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.

#### B) Uso Asociativo y Religioso

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades de carácter asociativo (centros de asociaciones, agrupaciones, etc), ya sea públicos o privados.
2. Condiciones. Cumplirá las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias de locales con usos asimilables a los que se desarrollen dentro de las instalaciones del conjunto.

#### C) Uso Cultural

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios relacionados con el cultivo de las condiciones intelectuales y espirituales de las personas, tales como museos, bibliotecas, casas de cultura, etc.
2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijadas el Ministerio de Educación o departamento ministerial que corresponda.

#### D) Uso Educativo

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.
2. Condiciones: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación o departamento ministerial que corresponda.

#### E) Uso Asistencial

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de los niños y residencia de ancianos.
2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el departamento ministerial del que dependa cada instalación.

#### F) Uso Sanitario

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados al tratamiento médico o quirúrgico de la población, tales como hospitales, dispensarios, clínicas e urgencia, ambulatorios, cosultorios particulares, etc.
2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio y el departamento correspondiente de la Comunidad de Madrid.

#### G) Uso Deportivo

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.
2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen

específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.

#### H) Servicios Urbanos

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones locales o edificios destinados a albergar las actividades propias de los servicios públicos urbanos, tales como parques de automoviles, mataderos, depósitos de agua, etc.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia correspondiente de cada caso, y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que figurar en estas Normas.

### 3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL SECTOR

#### A) Condiciones constructivas

##### 3.4.1. Alturas de la edificación

Se regulará la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical.

a) Medición por el número de plantas: Se contabilizarán las plantas sin incluir la abuhardillada o cámara bajo cubierta, ni el sótano o semisótano (según se regulan en 3.4.2. y 3.4.3.) (5)

~~a) Medición por el número de plantas: Se contabilizarán las plantas sin incluir la abuhardillada ni el sótano o semisótano (según se regulan en 3.4.2 y 3.4.3.)~~

b) Medición por la distancia vertical: Se medirá la altura entre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado de techo de la última planta (sin contar la abuhardillada).

##### 3.4.2. Construcciones permitidas por encima de la altura

En vivienda unifamiliar se podrá construir una planta abuhardillada cuyo techo arrancará, en su punto más bajo, a una altura máxima de 60 cm sobre el forjado de la última planta y tendrá una pendiente máxima del 70 %. No se podrá destinar a piezas vivideras y no computará edificabilidad.

En edificios singulares se autorizan, por encima de la última planta, las instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento y elementos puntuales (torres, campanarios...) de carácter simbólico o representativo. Estos se someterán a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

##### 3.4.3. Sótanos y semisótanos

*Sólo se autoriza un sótano o semisótano. Su techo estará a una altura menor de 1 m sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación y su altura libre máxima será de 4,50 m.*

---

5 La nueva redacción de este artículo se suscita tras el examen morfológico de las edificaciones con uso residencial unifamiliar erigidas en las tres primeras etapas del sector, donde se ha observado el empleo masivo de cubiertas inclinadas con la finalidad de obtener el mayor aprovechamiento posible en la superficie real construída al abrigo de la exclusión del cómputo a efectos de edificabilidad que en la planta bajo cubierta permite la vigente ordenanza para usos no vivideros. Esta circunstancia ha generado soluciones legales de cubierta inclinada que albergan espacio suficiente para disponer cómodamente superficies en torno a una planta y media de edificación, y su consiguiente repercusión tanto en la altura total de estos inmuebles como en su mismo carácter arquitectónico dominado por este tipo de soluciones.

Si bien dicha situación se regulará para las etapas pendientes de ejecutar mediante la incorporación de ordenanzas en los Estudios de Detalle que limiten la volumetría total de los inmuebles al margen de su geometría específica (equiparando así el empleo de cámaras bajo cubiertas inclinadas o planas), la inclusión de una regulación volumétrica similar a la descrita para todo el ámbito del sector supondría dejar fuera de ordenación edificaciones de reciente construcción por lo que se limita la modificación del artículo considerado a precisar la igualdad de tratamiento a todos los espacios o cámaras bajo cubierta, sean estas inclinadas o planas, para establecer así la mera posibilidad de su existencia, que será regulada como se ha indicado en los Estudios de Detalle correspondientes.



*En edificios singulares se podrá autorizar un segundo sótano, destinado exclusivamente a garaje e instalaciones.*

*El sótano no se podrá destinar a piezas vivideras y no computará edificabilidad.*

*Las áreas de semisótano que se destinen a piezas vivideras computarán edificabilidad. La distinción entre sótano y semisótano queda establecida en 1.2.41.*

~~Sólo se autoriza un sótano o semisótano. Su techo estará a una altura menor de 1 m sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación y su altura libre máxima será de 4,50 m. No se podrá destinar a piezas vivideras y no computará edificabilidad.~~

#### 3.4.4. Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas. (6)

~~No se permite la construcción de entreplantas.~~

#### 3.4.5. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas.

#### 3.4.6. Patios interiores de parcela

1. En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual o mayor a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento de plantas con piezas vivideras más bajas cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menos de 3 m. Se medirán en la

---

**6** La definición empleada por el vigente PGOU para el concepto entreplanta es: "superficie utilizable conseguida por la construcción de un forjado entre dos pisos consecutivos de una construcción, sin ocupar la superficie total del piso inferior".

Teniendo en cuenta la orografía del sector que nos ocupa, con pendientes naturales en torno a 1/1 en algunas ocasiones, la posibilidad de geometrías alargadas de parcela en sentido de la máxima pendiente y la ausencia de limitación de alturas máximas de suelo a techo salvo en el caso de sótanos es evidente que potenciar una adaptación de las construcciones al terreno natural, así como su riqueza espacial interior y con ello su mayor valor arquitectónico, pasa por la eliminación de la restricción considerada, permitiendo libertad en la organización de la sección de los inmuebles con el empleo de forjados a cotas distintas.

**Cabe matizar que los criterios de cómputo de edificabilidad para las entreplantas serán los mismos que los empleados para las plantas.**

perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menos de 3 m.

#### 3.4.7. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación

Se podrán autorizar entrantes con respecto a la alineación de edificación, siempre que la parte del suelo no ocupada, se urbanice como jardín, lonja pavimentada, ensanchamiento de la acera pública, etc.

En ningún caso se permitirán los salientes con respecto a las alineaciones marcadas.

#### 3.4.8. Vuelos sobre las alineaciones exteriores

No se consentirán vuelos sobre las alineaciones exteriores, a excepción de los aleros de la cubierta con saliente máximo de 1,00 m y los balcones de cerrajería con vuelo máximo de 50 cm.

#### 3.4.9. Marquesinas, aleros y salientes decorativos

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales e instalaciones comerciales de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo de 0,60 m del bordillo de las vías rodadas o estacionamiento, no superando nunca el saliente de 0,70 m desde la línea de edificación.

#### 3.4.10. Toldos

Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 m del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de dos metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

### B) Condiciones higiénicas y de seguridad

#### 3.4.11. Chimeneas de ventilación

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, cocinas, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

#### 3.4.12. Piezas vivideras

Toda pieza vividera tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

#### 3.4.13. Soleamiento

El factor de soleamiento en fachada será, como mínimo, de una hora de sol diaria, medida a una altura de dos metros sobre la cota de la planta baja, en la orientación sur, el día 22 de Diciembre.

#### 3.4.14. Escaleras

Las escaleras de uso público cumplirán, en lo referente a iluminación, ventilación y dimensiones, lo establecido en la normativa vigente aplicable al uso correspondiente.

#### 3.4.15. Pasajes y Soportales

Pasajes:

1. Su altura libre mínima será de 3,00 m.
2. Su ancho no será inferior a 5 m.
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.

Soportales:

1. Su altura libre mínima será de 3,00 metros.

#### 3.4.16. Cerramientos

Los locales comerciales, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes, para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

#### 3.4.17. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas. Aquéllos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0.95 m. de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,12 m.

#### 3.4.18. Aislamientos

En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico.

#### 3.4.19. Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir todas las medidas que en relación con la protección contra incendios establece la normativa vigente.

### C) Condiciones de los servicios e instalaciones

#### 3.4.20. Servicios

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia. Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de las instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodriza, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

#### 3.4.21. Basuras

Los edificios singulares dispondrán, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basuras de los ocupantes cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

#### 3.4.22. Cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

#### 3.4.23. Señalización de finca

Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

#### 3.4.24. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

### D) Condiciones de las obras de conservación y reforma

#### 3.4.25. Conservación de los espacios libres privados

Los espacios libres privados deberán ser acondicionados y conservados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

#### 3.4.26. Obras de reforma

Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Plan General en Ordenanza específica.

#### 3.4.27. Obras de Conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, 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 conservación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no pueda comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlo, según proceda, en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### 3.4.28. Derribos

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y, hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La dirección facultativa y la empresa constructora, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno del arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

6. Se utilizarán los medios necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

#### 3.4.29. Apeos

1. Cuando por un derribo y obra en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de los cuarenta y ocho horas siguientes y, abonar los derechos que proceda.

El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

#### 3.4.30. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 m de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 m, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalen en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,5 m, dentro de la valla. o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras del trabajo la colocación en la calle e una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el ceramieto definitivo.
6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito del público.

#### 3.4.31. Construcciones provisionales

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar las obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización deberá ser objeto de una licencia provisional de obras.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

### 3.5. PROTECCION AMBIENTAL, PAISAJISTICA Y ARQUEOLOGICA

#### 3.5.1. Protección medioambiental

En lo referente a vertidos sólidos, líquidos y gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios y desarrollo de actividades diversas, serán de aplicación las regulaciones establecidas en el Plan General (Capítulo 3.5. de las Normas Urbanísticas).

#### 3.5.2. Protección paisajística

El tratamiento de las zonas libres públicas y privadas se realizará con respeto a la orografía de los terrenos y cumpliendo, en cualquier caso, las siguientes determinaciones:

-En el interior de las parcelas, los desmontes y rellenos de terreno de altura superior a 3 m deberán escalonarse, separándose entre sí una distancia mínima en horizontal de 3 m, o deberán ataluzarse con una pendiente máxima del 100 %.

-Por encima de la cota 565 no se permiten desmontes ni rellenos de altura superior a 3 m, que deberán ataluzarse con una pendiente máxima del 100 % y tratarse con adecuada cobertura vegetal.

#### 3.5.3. Protección arqueológica

Previamente a la ejecución de obras, se cumplirá lo establecido en el capítulo 7.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General, referido a protección del patrimonio arqueológico, y en concreto las determinaciones de los apartados 7.5.5 y 7.5.7, según se actúe en áreas de protección A o C, respectivamente.



#### IV. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

---

#### 4.1. RESIDENCIAL I

##### 4.1.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación.

##### 4.1.2. Tipología de la edificación

Se autorizan dos tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada, formando hileras unidas por las medianerías laterales.
- Vivienda unifamiliar semiadosada, ajustada a una de las medianerías laterales la propia vivienda o edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas...) de una sola altura.

##### 4.1.3. Formas de actuación

Se determinan dos formas de actuación:

Forma A: Mediante Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulado previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.2.

Forma B: Mediante Estudio de Detalle y Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulados previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.1 y 2.2. Se deberá redactar Estudio de Detalle cuando se quiera plantear alguna de las siguientes circunstancias:

- Abrir vías interiores de acceso a las parcelas.
- Modificar la ocupación o retranqueos establecidos para la Forma A.
- Localizar edificios singulares en la manzana.
- Fijar condiciones estéticas diferentes de las establecidas para la Forma A.

##### 4.1.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son:

Usos residenciales:

Se autoriza la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se autorizan los usos de residencia comunitaria y hotel, en edificio singular. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones.

Usos industriales:

Se autorizan únicamente de categoría 1ª en situación 1ª.

Usos comerciales:

Se autorizan los usos de comercio, almacén, garaje-aparcamiento y oficina, como anexos a la vivienda.

Usos dotacionales:

Se autorizan los usos de administración pública, asociativo y religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario.

Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

##### Forma A:

- La parcela mínima será de 125 m<sup>2</sup>
- El retranqueo mínimo será de 4 m en el fondo de parcela.
- La ocupación máxima será del 70 % en cada parcela.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en 3.4.1. En edificios singulares la altura máxima será de 3 plantas y 12 m.
- Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en 3.4.2 y 3.4.3.
- La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o Proyecto de Parcelación, al repartir la establecida en la cédula del Plan Parcial.
- El aprovechamiento será el establecido en la Licencia o Proyecto de Parcelación.

##### Forma B:

- El Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación definirán, en su caso, las vías interiores peatonales y rodadas.
- La parcela mínima será de 125 m<sup>2</sup>.
- Los retranqueos serán los establecidos por el Estudio de Detalle.
- La ocupación máxima será del 70 %.
- La altura máxima será la misma que en la Forma A.
- Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en 3.4.2 y 3.4.3.
- La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o Proyecto de Parcelación, al repartir la establecida en la cédula del Plan Parcial.
- El aprovechamiento será el establecido en la Licencia o Proyecto de Parcelación.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas y paisajísticas

##### Forma A:

- Los cerramientos de la edificación serán de ladrillo visto de color claro, o con revocos o similares en blanco o tonos equivalentes al ladrillo, combinados con piedra de Colmenar o material de textura y color semejantes. Todas las medianerías que puedan quedar vistas se tratarán con idéntico acabado.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas. Aquéllas se cubrirán con teja cerámica o de color similar.
- Los cerramientos de parcela serán diáfanos, o de ladrillo visto o piedra de Colmenar o material de textura y color semejantes.

##### Forma B:

- El Estudio de Detalle podrá establecer condiciones estéticas diferentes para las distintas manzanas. De no hacerlo, serán de aplicación las indicadas en la Forma A.

En todos los casos, el tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

## 4.2. RESIDENCIAL II

### 4.2.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación.

### 4.2.2. Tipología de la edificación

Se autorizan dos tipologías:

- Vivienda unifamiliar semiadosada, ajustada a una de las medianerías laterales la propia vivienda, y a la otra edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas...) de una sola altura.
- Vivienda unifamiliar aislada, o ajustada a una de las medianerías laterales por edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas...) de una sola altura.

### 4.2.3. Formas de actuación

Se determinan dos formas de actuación:

Forma A: Mediante Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulado previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.2.

Forma B: Mediante Estudio de Detalle y Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulados previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.1 y 2.2. Se deberá redactar Estudio de Detalle cuando se quiera plantear alguna de las siguientes circunstancias:

- Abrir vías interiores de acceso a las parcelas.
- Modificar la ocupación o retranqueos establecidos para la Forma A.
- Localizar edificios singulares en la manzana.
- Fijar condiciones estéticas diferentes de las establecidas para la Forma A.

### 4.2.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son:

Usos residenciales:

- Se autoriza la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Se autorizan los usos de residencia comunitaria y hotel, en edificio singular. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones.

Usos industriales:

- Se autorizan únicamente de categoría 1ª en situación 1ª.

Usos comerciales:

- Se autorizan los usos de comercio, almacén, garaje-aparcamiento y oficina, como anexos a la vivienda.

Usos dotacionales:

- Se autorizan los usos de administración pública, asociativo y religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario.

Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

##### Forma A:

- La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.
- Los retranqueos mínimos serán de 2 m en el frente, 3 m en el lateral no adosado y 4 m en el fondo. En el retranqueo lateral se podrán construir edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas...) de una sola planta sobre rasante.
- La ocupación máxima será del 60 % en cada parcela.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en 3.4.1. En edificios singulares la altura máxima será de 3 plantas y 12 m. En edificios situados por encima de la cota 560 la altura máxima será de una planta y 5 m.
- Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en 3.4.2 y 3.4.3.
- La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o Proyecto de Parcelación, al repartir la establecida en la cédula del Plan Parcial.
- El aprovechamiento será el establecido en la Licencia o Proyecto de Parcelación.

##### Forma B:

- El Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación definirán, en su caso, las vías interiores peatonales y rodadas.
- La parcela mínima será la establecida en el Proyecto de Parcelación.
- Los retranqueos serán los establecidos por el Estudio de Detalle.
- La ocupación máxima será la establecida por el Estudio de Detalle.
- La altura máxima será la misma que en la Forma A.
- La edificabilidad máxima será la asignada en el Proyecto de Parcelación, al repartir la establecida en la cédula del Plan Parcial.
- El aprovechamiento será el establecido en el Proyecto de Parcelación.

#### 4.2.6. Condiciones estéticas y paisajísticas

##### Forma A:

- Los cerramientos de la edificación serán de ladrillo visto de color claro, o con revocos o similares blanco o en tonos equivalentes al ladrillo, combinados con piedra de Colmenar o material de textura y color semejantes. Todas las medianerías que puedan quedar vistas se tratarán con idéntico acabado.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas. Aquéllas se cubrirán con teja cerámica o de color similar.
- Los cerramientos de parcela serán diáfanos, o de ladrillo visto o piedra de Colmenar o material de textura y color semejantes.

##### Forma B:

- El Estudio de Detalle podrá establecer condiciones estéticas diferentes para las distintas manzanas. De no hacerlo, serán de aplicación las indicadas en la Forma A.

En todos los casos, el tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

### 4.3. RESIDENCIAL III

#### 4.3.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación.

#### 4.3.2. Tipología de la edificación

Se autorizan tres tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada, formando hileras unidas por las medianerías laterales.
- Vivienda unifamiliar semiadosada, ajustada a una de las medianerías laterales la propia vivienda o edificaciones auxiliares de una sola altura.
- Vivienda unifamiliar aislada, o ajustada a una de las medianerías laterales por edificaciones auxiliares de una sola altura.

#### 4.3.3. Formas de actuación

Mediante Estudio de Detalle y Licencia o Proyecto de Parcelación de la manzana, formulados previa o simultáneamente al Proyecto de Edificación total o parcial, y conforme a lo dispuesto en 2.1 y 2.2.

#### 4.3.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son:

Usos residenciales:

Se autoriza la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se autorizan los usos de residencia comunitaria y hotel, en edificio singular. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 5 habitaciones.

Usos industriales:

Se autorizan únicamente de categoría 1ª en situación 1ª.

Usos comerciales:

Se autorizan los usos comerciales definidos en 3.3.3. En vivienda no se autoriza el uso de Reunión y espectáculos.

Los usos comerciales no superarán el 30% de la edificabilidad total en cada manzana definida por el Plan Parcial.

El uso de comercio en categoría 2ª dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos. En categoría 3ª dispondrá de una plaza por cada 100 m2 construidos. (7)

---

**7** La modificación de este artículo se basa en la falta de dotaciones comerciales en la zona, lo cual se justifica en el segundo capítulo del documento presentado contabilizando los establecimientos existentes de superficie media tanto a nivel sectorial como municipal y teniendo así mismo en cuenta la escasez en la ordenación inicial de parcelas con la calificación específica para este uso.

Se trata de flexibilizar las condiciones, en este caso de generación de tejido urbano rico en diversidad de usos en función de la evolución de las circunstancias, de modo que se reste rigidez a las determinaciones iniciales del planeamiento sin que por ello se modifique el carácter residencial del sector, razón por la cual se limita la proporción del

~~Se autorizan los usos de comercio, almacén, garaje-aparcamiento y oficina, como anexos a la vivienda.~~

~~Se autoriza el uso de reunión y espectáculos en forma de centro social, en manzana singular.~~

Usos dotacionales:

Se autorizan los usos de administración pública, asociativo y religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario.

Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.

---

nuevo uso permitido al 30% del total de cada manzana y con las reservas de suelo necesarias para aparcamientos. Teniendo en cuenta que esta modificación no afecta a la totalidad del sector, sino sólo a las manzanas bajo la ordenanza específica Residencial III, la limitación porcentual máxima en términos globales del sector se encuentra en torno al 20% de la edificabilidad total. Si a esto añadimos que para cada manzana existen simultáneamente la limitación en número máximo de viviendas y en edificabilidad, y considerando la no inclusión en el cómputo de edificabilidad según el texto vigente de los espacios no vivideros antedichos, todo ello contribuye a que en la actualidad exista edificabilidad remanente en gran número de parcelas una vez consumido el número máximo de viviendas, por lo cual puede entenderse que las superficies que pudieran dedicarse a uso comercial al amparo de la presente modificación no se generarán a costa de la eliminación del número total previsto de viviendas para el sector, sino que se añadirán, al número total posible de edificios de uso residencial unifamiliar, el número de edificios con uso comercial que las propias condiciones del mercado permitan, sin modificar la edificabilidad total del sector.

**Cabe indicar que la ubicación de las parcelas con uso comercial permitidas a resultas de la modificación anterior deberán fijarse gráficamente en los Estudios de Detalle pendientes de redactar correspondientes a cada manzana establecida por el Plan Parcial.**

#### 4.3.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- El Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación definirán, en su caso, las vías interiores peatonales y rodadas.
- La parcela mínima será de 125 m<sup>2</sup>.
- Los retranqueos serán los establecidos por el Estudio de Detalle.
- La ocupación máxima será del 80 % en cada parcela.
- ~~-La ocupación máxima será del 70 % en cada parcela.~~
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en 3.4.1. En edificios singulares la altura máxima será de 3 plantas y 12 m. En edificios situados por encima de la cota 560 la altura máxima será de una planta y 5 m. La altura máxima en edificios singulares podrá modificarse en función de las características arquitectónicas del edificio, dentro del correspondiente Estudio de Detalle.
- ~~-La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,50 m, medidos conforme a lo establecido en 3.4.1. En edificios singulares la altura máxima será de 3 plantas y 12 m. En edificios situados por encima de la cota 560 la altura máxima será de una planta y 5 m.~~
- Planta abuhardillada, sótano y semisótano cumplirán lo establecido en 3.4.2 y 3.4.3.
- La edificabilidad máxima será la asignada en la Licencia o Proyecto de Parcelación, al repartir la establecida en la cédula del Plan Parcial.
- El aprovechamiento será el establecido en la Licencia o Proyecto de Parcelación.(8)

#### 4.3.6. Condiciones estéticas y paisajísticas

El Estudio de Detalle establecerá las condiciones estéticas para las distintas manzanas, en lo referente a materiales, texturas y colores de cerramientos de edificación, cubiertas, cerramientos de parcela u otros aspectos que se estimen convenientes.

En todos los casos, el tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

---

8 La primera modificación contemplada para este artículo permite reducir la distancia entre edificaciones al tiempo que agrupar las superficies libres de suelo estableciendo espacios abiertos de mayor dimensión. Puede entenderse que permite alejarse de un contexto urbano basado en viviendas unifamiliares donde su aislamiento es más marcado por encontrarse cada una de ellas rodeada de suelo no edificado acercándose a una imagen urbana más basada en grupos de viviendas unifamiliares situadas entre zonas comunes.

En cuanto a la altura máxima de edificios singulares, la modificación propone su flexibilización sin aumento de edificabilidad ni número de plantas y siempre en función de las necesidades de uso al que pudiera destinarse el edificio concreto en el que, por ejemplo, fuera necesaria una distancia suelo a techo mayor de la habitual o bien la inclusión de algún hito urbano en altura, en todo caso, regulado mediante la obligatoriedad de redacción de Estudio de Detalle.



#### 4.4. ESPECIAL DOCENTE

##### 4.4.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

##### 4.4.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones docentes, deportivas o auxiliares, serán adosadas o aisladas. Todo el recinto se rodeará de un cerramiento de parcela.

##### 4.4.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela. En caso de construirse por etapas, se redactará un anteproyecto previo para el conjunto de cada zona.

##### 4.4.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son los siguientes:

Usos dotacionales:

Se autoriza el uso educativo.

Se autoriza el resto de usos dotacionales vinculados al uso principal docente.

Usos residenciales:

Se autoriza el uso de vivienda para guarda o dirección.

Se autoriza el uso de residencia comunitaria vinculado al uso principal docente.

##### 4.4.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

-La altura máxima de la edificación será de 3 plantas.

-Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3m en todo el perímetro de la parcela.

-La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

-El aprovechamiento urbanístico real será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

##### 4.4.6. Condiciones estéticas y paisajísticas

La composición será libre.

La construcción procurará adaptarse a la topografía.

Los espacios libres se ajardinarán con los criterios de 4.9.6.

El tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

#### 4.5. ESPECIAL SOCIAL

#### 4.5.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

#### 4.5.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones serán adosadas o aisladas.  
Todo el recinto se rodeará de un cerramiento de parcela.

#### 4.5.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela. En caso de construirse por etapas, se redactará un anteproyecto previo para el conjunto de cada zona.

#### 4.5.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son los siguientes:

Usos dotacionales:

Se autorizan todos los usos dotacionales.  
Dispondrán de una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

Usos residenciales:

Se autoriza el uso de vivienda para guarda o dirección.  
Se autoriza el uso de residencia comunitaria vinculada al uso dotacional principal.

#### 4.5.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- La altura máxima de la edificación será de 3 plantas.
- Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3m en todo el perímetro de la parcela.
- La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.
- El aprovechamiento urbanístico real será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

#### 4.5.6. Condiciones estéticas

La composición será libre.  
La construcción procurará adaptarse a la topografía.  
Los espacios libres se ajardinarán con los criterios de 4.9.6.  
El tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

### 4.6. ESPECIAL DEPORTIVA

#### 4.6.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

#### 4.6.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones serán las propias de las instalaciones deportivas y auxiliares (vestuarios, etc.).

#### 4.6.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela. En caso de construirse por etapas, se redactará un anteproyecto previo para el conjunto de cada zona.

#### 4.6.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son los siguientes:

Usos dotacionales:

Se autoriza el uso deportivo.

#### 4.6.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
- Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3m en todo el perímetro de la parcela.
- La edificabilidad máxima será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.
- El aprovechamiento urbanístico real será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

#### 4.6.6. Condiciones estéticas

La composición será libre.

La construcción y la disposición de las pistas procurarán adaptarse a la topografía.

Los espacios libres se ajardinarán con los criterios de 4.9.6.

El tratamiento de parcela se ajustará a lo establecido en 3.5.2.

#### 4.7. ESPECIAL COMERCIAL

##### 4.7.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

##### 4.7.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones serán las propias de la actividad comercial.

##### 4.7.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela. En caso de construirse por etapas, se redactará un anteproyecto previo para el conjunto de cada zona.

##### 4.7.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son los siguientes:

Usos comerciales:

Se autorizan todos los usos comerciales.

Usos dotacionales:

Se autorizan los usos dotacionales.

##### 4.7.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
- La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.
- El aprovechamiento urbanístico real será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

##### 4.7.6. Condiciones estéticas

La composición será libre.

Los espacios libres se ajardinarán con los criterios de 4.9.6.

## 4.8. ESPECIAL SERVICIOS

### 4.8.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

### 4.8.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones e instalaciones serán las propias de los servicios públicos autorizados..

### 4.8.3. Forma de actuación

Directamente en cada parcela. En caso de construirse por etapas, se redactará un anteproyecto previo para el conjunto de cada zona.

### 4.8.4. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona son los siguientes:

Usos dotacionales:

Se autorizan los usos de servicios urbanos.

### 4.8.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
- Los retranqueos mínimos serán de 3 m en todo el perímetro de la parcela.
- La edificabilidad máxima será de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de parcela.
- El aprovechamiento urbanístico real será de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de parcela.
- Las instalaciones no habitables propias del servicio tendrán el volumen adecuado a sus necesidades.

### 4.8.6. Condiciones estéticas

La composición será libre.

Los espacios libres se ajardinarán con los criterios de 4.9.6.

#### 4.9. LIBRE DE PARQUES Y JARDINES

##### 4.9.1. Zona de aplicación

Queda definida en el plano P.2 Zonificación

##### 4.9.2. Tipología de la edificación

Las edificaciones e instalaciones serán las propias del servicio a parques, jardines y juegos infantiles: quioscos, fuentes, columpios, etc., así como las edificaciones auxiliares que el Ayuntamiento juzgue convenientes.

##### 4.9.3. Forma de actuación

Se redactará un proyecto de ajardinamiento, reforestación o acondicionamiento para cada zona o su conjunto.

Los proyectos de edificación e instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento..

Tendrán carácter de concesiones temporales.

##### 4.9.4. Condiciones de uso

Como auxiliares del uso genérico de esparcimiento propio de la zona, se autorizan los siguientes:

###### Usos dotacionales:

Se autorizan los usos culturales, educativos y deportivos, como instalaciones públicas de propiedad y explotación municipal, o en régimen de aprobación discrecional y concesión temporal.

###### Usos comerciales:

Se autoriza el uso de comercio, en forma de quioscos de propiedad y explotación municipal, o en régimen de aprobación discrecional y concesión temporal.

##### 4.9.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

- La altura máxima de la edificación será de 1 planta.
- Los retranqueos mínimos serán de 3 m en todo el perímetro de la parcela.
- La edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la zona.

##### 4.9.6. Condiciones estéticas

El tratamiento topográfico y vegetal será respetuoso con las preexistencias orográficas y botánicas, ajustándose a lo establecido en 3.5.8. Se potenciará el trazado de senderos que faciliten la accesibilidad de paseantes y ciclistas.

En las vaguadas y en las laderas se utilizarán especies autóctonas adecuadas a las condiciones singulares de suelo, soleamiento y humedad, tendiendo a reproducir las asociaciones vegetales clímax de cada paraje.

En las edificaciones la composición será libre, garantizando la dignidad arquitectónica.

#### 4.10. LIBRE DE VIAS Y APARCAMIENTOS

##### 4.10.1. Zona de aplicación

Incluye todas las áreas públicas ocupadas por vías rodadas, peatonales, aceras, paseos y playas de aparcamiento, definidas por exclusión de las zonas de otros usos, según el plano P.2 Zonificación.

##### 4.10.2. Tipología de la edificación

Se limitarán a instalaciones de quioscos, cabinas, surtidores, mobiliario urbano, etc.

##### 4.10.3. Forma de actuación

La sección de las calles y su tratamiento se ajustarán a lo establecido en el Plan Parcial y en la normativa vigente, en especial el Plan General y la Ley de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Las instalaciones deberán ser sometidas a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.. Tendrán carácter de concesiones temporales.

##### 4.10.4. Condiciones de uso

Como auxiliares del uso genérico de circulación y estancia, peatonal y rodada, propio de la zona, se autorizan los siguientes:

###### Usos comerciales:

Se autoriza el uso de comercio, en forma de quioscos de propiedad y explotación municipal, o en régimen de aprobación discrecional y concesión temporal, o cabinas, sobre suelo de titularidad pública, en localizaciones que no dificulten el tránsito.

##### 4.10.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

El número y tamaño de las instalaciones será el mínimo que garantice la suficiente atención al usuario.

##### 4.10.6. Condiciones estéticas

En pavimentos y mobiliario se primará el uso de materiales dignos, de buen envejecimiento y fácil mantenimiento.

El arbolado seguirá los criterios de 4.9.6.

En las instalaciones se garantizará la dignidad arquitectónica.

## ANEXO. CEDULAS URBANISTICAS

---





Con los datos que anteceden, incluido el anexo de Cédulas Urbanísticas, se consideran refundidas las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector I.

Las cédulas urbanísticas no sufren variación con respecto a lo estipulado en el Plan Parcial aprobado en 1997.

Aranjuez, abril de 2006

ESTE DOCUMENTO CONSTA DE CINCUENTA Y SEIS (56) PAGINAS