

QUIJORNA

URBANISMO

Por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión de 30 de abril de 2009, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S.03.R. "Las Rozuelas".

A los efectos de lo previsto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril y del artículo 66.1.b) y 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, se publica el articulado de las normas de dicho planeamiento, que se transcriben a continuación y que están contenidas en los siguientes documentos:

- Tomo I.- 4. Normas Urbanísticas (art. 1 a 8.7).
- Plano I.01. de Situación.
- Plano O.01. de Calificación.
- Ficha- Cuadro Resumen de Características de la Ordenación (1/3).

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. OBJETO

1. Es objeto del presente Plan Parcial definir la ordenación pormenorizada del ámbito del sector S.03.R. denominado "Las Rozuelas" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Quijorna (en adelante NN.SS.) que fueron aprobadas definitivamente con fecha del 1 de agosto de 2002.
2. El presente Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Habiéndose aprobado provisionalmente las NN.SS. el día 5 de Abril de 2001, previamente a la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y, a tenor de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Tercera, su tramitación y resolución se realizará, en lo relativo a determinaciones estructurantes, conforme al ordenamiento con el que fue elaborado. Asimismo, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y lo propietarios de suelo del sector que se adjunta como ANEXO II al presente documento.

ARTÍCULO 1.2. NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

1. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Quijorna, sin perjuicio de las determinaciones pormenorizadas establecidas en el presente documento.

ARTÍCULO 1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL

1. El Plan Parcial se formaliza en los siguientes documentos según se establece en el Art. 49 de la LSCM:

A. MEMORIA

Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por este.

Para cubrir estos objetivos, la Memoria se estructura en las siguientes partes:

- Memoria Justificativa
- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación

B. NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Parcial con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos y que se corresponde con los recogidos en los planos de ordenación.

C. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Define las prioridades de ejecución del Plan Parcial en razón de los objetivos perseguidos y de la estrategia territorial del mismo.

Recoge la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización propuesta.

D. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

E. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La documentación gráfica, que se han representado a escala 1/1.500, proporciona un nivel de información adecuado y suficiente a efectos de su validación por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento.

F. INFORME PREVISTO EN LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

G. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, CUANDO PROCEDA

ARTÍCULO 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El presente Plan Parcial es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector S.03.R. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Quijorna. Constituye, de conformidad con los referidos documentos de planeamiento general, un área de reparto independiente.

ARTÍCULO 1.5. VIGENCIA

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.6. EFECTOS

1. El presente Plan Parcial, así como los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.
2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan Parcial y de los Estudios y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.
3. El Plan Parcial y los Estudios y Proyectos que lo desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.
4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en 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 planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.7. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en el ordenamiento urbanístico vigente en la Comunidad de Madrid en el momento en que ésta se produjera cuando se hayan de adoptar nuevos

críticos que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

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

3. Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid.

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

ARTÍCULO 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

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

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

A. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

B. Los Planos de Información y Ordenación expresan gráficamente la situación actual del ámbito y el modelo resultante de la ordenación establecida, de las condiciones de la red viaria y de los servicios urbanísticos.

C. Las Normas Urbanísticas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución de la edificación, urbanización, etc.

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

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1. ÁREA DE REPARTO

1. El sector S.03.R, de conformidad con el planeamiento que desarrolla constituye un área de reparto independiente con un aprovechamiento tipo de 0,36 m²/m² de uso característico residencial libre.

ARTÍCULO 2.2. RESERVAS DE SUELO Y CESIONES

1. Conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la LSCM, las reservas de suelo para redes públicas se establecen mediante la aplicación expresa de los estándares exigidos en el Art. 36 de la LSCM a las determinaciones que al respecto se establecen en la ficha urbanística del sector.

ARTÍCULO 2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. El planeamiento general que desarrolla el presente Plan Parcial señala como sistema de actuación el establecido en el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de los suelos del sector como sustitución del sistema de ejecución forzosa definido en la Ficha Urbanística de las NN.SS. El contenido del convenio, que se adjunta como ANEXO II al presente documento, preservando la iniciativa pública de la actuación y concretándola en la modalidad de ejecución directa por el Ayuntamiento, establece, de conformidad

con el planeamiento general que desarrolla y la LSCM, el programa y plazos de su desarrollo y ejecución así como las obligaciones de los propietarios.

ARTÍCULO 2.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente el Plan Parcial establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación reflejándose en el plano O-01 "Calificación" y las áreas de aplicación de cada una de las ordenanzas y grados que regulan cada ámbito de aplicación en el referido plano.

2. El Plan califica como usos lucrativos los suelos destinados a la calificación de residencial en sus diversas tipologías, los dotacionales comerciales y las parcelas destinadas a servicios urbanos e infraestructuras (aunque a estas últimas, destinadas a albergar centros de transformación de la red eléctrica, no les asigna aprovechamiento).

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

- Residencial Unifamiliar Condominio RU
- Residencial Multifamiliar RC
- Terciario-Comercial TC
- Dotacional Privado CT DOT-CT
- Red general y local I de zonas verdes y espacios libres RG EL, RL EL
- Red supramunicipal, general y local de equipamientos RS_EQ, RG_EQ, RL_EQ
- Red supramunicipal y general de infraestructuras RS_IN, RG_IN
- Red local de servicios urbanos RL_SU

4. El plano O-01 "Calificación" identifica individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes se podrá llevar a cabo mediante los Estudios de Detalle que se prevén en el presente Plan Parcial o los que pudieran resultar procedentes, conforme al ordenamiento vigente, con los fines y objetivos regulados en los artículos 53 y 54 de la LSCM. A estos efectos, con la conformidad de los adjudicatarios de la compensación, se podrán formular Estudios de Detalle en ámbitos que constituyan la agrupación de dos o más de los previstos en el presente Plan Parcial, sin que ello constituya modificación del Plan Parcial, siempre que no sobrepasen en el nuevo ámbito el número de viviendas y la edificabilidad que el Plan Parcial otorga a cada ámbito agrupado aún cuando su distribución no se corresponda con la prevista para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 2.6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

1. Con carácter general, el cálculo del aprovechamiento de las parcelas de usos lucrativos se calcula según lo establecido en el Art. 5.5. de las NN.SS.

2. Se permitirá el aprovechamiento de la planta bajo cubierta. En cuanto al cómputo de la edificabilidad, se estará a lo establecido al respecto en el Art. 5.6.4. de las NN.SS.

ARTÍCULO 2.7. ÁMBITOS DE EJECUCIÓN

1. La totalidad del sector constituye una única Unidad de Ejecución.

ARTÍCULO 2.8. PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Son los establecidos en la ficha urbanística del sector, que se adjunta como ANEXO I al presente documento.

ARTÍCULO 2.9. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Si la parcelación urbanística resultante no estuviere contenida en el Proyecto de Reparcelación previamente a la misma y, si fuera necesaria, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de la correspondiente licencia de parcelación y, en su caso de edificación.

ARTÍCULO 2.10. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

- 1. La correspondiente Ficha Urbanística de desarrollo de las NN.SS. define el uso residencial unifamiliar de régimen libre (RU) como Uso Característico del sector.
- 2. En función de dicho uso, los coeficientes adoptados por el planeamiento general para homogeneizar los aprovechamientos son los establecidos, a tal fin, en las NN.SS.:

USO	COEFICIENTE RESPECTO A RU
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR	1,00
VIVIENDA LIBRE BLOQUE	0,90
VPO UNIFAMILIAR	0,85
VPO BLOQUE*	0,80
USOS ANEXOS AL RESIDENCIAL	0,40
INDUSTRIA	0,70
TERCIARIO-COMERCIAL	1,30
TERCIARIO-OFICINAS	1,30

* En el presente Plan Parcial se adopta la denominación actual VPP establecida en la LSCM.

CAPÍTULO 3
DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

- 1. El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.
- 2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde al Ayuntamiento de Quijorna en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución.
- 3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará mediante los correspondientes Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y Edificación conforme a lo dispuesto en las presentes Normas y en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

- 1. El desarrollo de este Plan Parcial se realizará, cuando corresponda, utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:
 - Planes Especiales.
 - Estudios de Detalle.
- 2. Para la formulación de Estudios de Detalle, se establecen las siguientes instrucciones:
 - Los Estudios de Detalle se ajustarán y tendrán las limitaciones definidas en los Art. 53 y 54 de la LSCM.
 - No podrán parcelar el suelo. En caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a viario público no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten viarios públicos dentro de alguna de las manzanas deberá redactarse una modificación puntual del Plan Parcial.
 - Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación por cada una de las parcelas objeto de Estudio de Detalle.
 - Se deberá cumplir expresamente lo establecido en el Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo relativo a la ordenación interior de cada manzana y la viabilidad de su evacuación en caso de emergencia.
- 3. La ejecución del presente Plan Parcial se realizará utilizando los proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Los estudios y proyectos que desarrollen el contenido de este Plan Parcial se atenderán a lo regulado en estas Ordenanzas y en los Planos de Ordenación según el ordenamiento urbanístico de aplicación en cada caso y momento.

CAPÍTULO 4
NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS

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

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS

Se regularán según lo establecido en el Art. 4.2 de las NN.SS.

ARTÍCULO 4.3. CLASES Y ESTRUCTURA DE USOS

La clasificación y estructura de usos será la regulada en el Art. 4.3 de las NN.SS.

ARTÍCULO 4.4. USO RESIDENCIAL

1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

- Se estará a lo regulado en el epígrafe. 4.4.1 de las NN.SS.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

A. VIVIENDA EXTERIOR Y SEGURIDAD

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

B. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VISIBILIDAD DESDE EL ALOJAMIENTO

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

C. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

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

Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m². Únicamente los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, salvo las cocinas, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

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

D. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

- De agua.

Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 300 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

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

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

- De red de saneamiento.

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

- De calefacción.

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

E. CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

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

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

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

F. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y DE DIMENSIONES MÍNIMAS

El programa mínimo de vivienda permitido en las presentes Normas, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio (con dimensiones de principal) y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45,00 m².

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

- Sala de estar
 - . Superficie útil: mayor o igual 12 m².
 - . Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 300 cm. y contará con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Sala de estar-comedor
 - . Superficie útil: mayor o igual a 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios
 - . 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios
 - . Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual 300 cm. y contará con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Sala de estar-comedor-cocina
 - . Superficie útil: mayor o igual 20 m².
 - . Diámetro circunferencia inscrita: mayor o igual a 280 cm. Con un lado libre mínimo de 2,50 metros.
- Puede disponer la cocina en armario.

- Cocina
 - . Superficie útil: mayor o igual a 5 m².
 - . Longitud lado menor: mayor o igual a 160 cm. con distribución de muebles en un sólo lado y de 2,10 metros con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
 - . Debe disponer de fregadero.

- Cocina-comedor
 - . Superficie útil: mayor o igual a 8 m².
 - . Lado menor: mayor o igual a 160 cm. con distribución de muebles en un sólo lado y de 2,10 metros con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Debe disponer de fregadero.

- Dormitorio principal o único (toda vivienda deberá tener al menos uno).

. Superficie útil: mayor o igual a 10 m².

. El lado menor será mayor o igual a 240 cm.

. El doble de superficie útil sin armarios a la que habrá que sumar el armario ropero.

- Dormitorio doble

. Superficie útil: mayor o igual a 8 m².

. El lado menor será mayor o igual a 200 cm.

- Dormitorio sencillo

. Superficie útil: mayor o igual a 6 m².

. El lado menor será mayor o igual a 200 cm.

- Cuarto de aseo

. Superficie útil: mayor o igual a 1,5 m².

. Dispondrá de lavabo e inodoro.

- Cuarto de baño

. Superficie útil: mayor o igual a 3 m².

. Dispondrá de lavabo, ducha o bañera e inodoro

. El acceso no se podrá realizar desde el cuarto de estar o la cocina.

- Vestíbulo

. Superficie útil: mayor o igual a 1,50 m²

. El lado menor será mayor o igual 110 cm.

La aplicación de estos estándares no implica separación mediante tabiquería de las restantes piezas de la vivienda. Esta posibilidad se aplicará sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

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

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda si son de longitud inferior a 3 metros será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. Si su longitud es superior los 3 metros, en recto o acodado, las dimensiones anteriores se incrementarán en 0,05 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

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

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,60 m.). No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m.) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m.).

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

G. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y POSICIÓN

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

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

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

H. HUECOS DE PASO

Dimensiones mínimas de las hojas de puerta:

	Altura:	Anchura:
Puerta de acceso a vivienda	mayor o igual a 200 cm.	mayor o igual a 82 cm.
Puertas de acceso a cuartos de aso	mayor o igual a 200 cm.	mayor o igual a 72 cm.
Puertas de acceso a cuartos de estar	mayor o igual a 200 cm.	mayor o igual a 110 cm.
Puertas de acceso al resto de piezas	mayor o igual a 200 cm.	mayor o igual a 72 cm.

I. CONDICIÓN DE APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. Simultáneamente, deberá garantizarse que cada vivienda cuente con, al menos, una plaza .La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Se cumplirán el resto de las condiciones especificadas en los Art. 4.11 y 4.12 de las presentes Normas.

La posición de las plazas de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierta, planta baja, semisótano o sótano.

J. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La ejecución del uso de vivienda deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de barreras arquitectónicas incluyendo un apartado específico en los correspondientes proyectos en redacción con las soluciones adoptadas.

ARTÍCULO 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN

1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Se estará a lo regulado en el epígrafe. 4.5.1. de las NN.SS.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se estará a los regulado en el epígrafe. 4.5.2. de las NN.SS.

Se establecen, además las siguientes condiciones:

A. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN URBANA

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

Grado 1º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo actividades tales como: restaurantes, bares, cafeterías, tabernas y similares.

Las actividades correspondientes a este grupo no tienen limitación de localización.

Grado 2º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: pubs, bares de copas, cafeterías especiales, clubs, bares americanos y similares y casinos, salas de bingo, boleras y similares.

B. CONDICIONES ESPECIALES CONTRA INCENDIOS

Los locales de los grados recogidos en el apartado anterior deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI- 96, para el comercio, si les fuera de aplicación o de Industria, regulándose por el decreto 341/1999 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

C. CONDICIÓN DE APARCAMIENTO

Se cumplirán las condiciones especificadas en los Art. 4.11 y 4.12 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.6. USO TERCIARIO OFICINAS

1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

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

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

Las categorías son las establecidas en el epígrafe. 4.6.1. de las NN.SS.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

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

A. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

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

B. Otras categorías.

1. Situación.

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

2. Dimensiones.

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

3. Accesos interiores.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

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

4. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.

5. Altura libre de pisos.

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

6. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

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

7. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. Asimismo, se cumplirán las condiciones especificadas en los Art. 4.11 y 4.12 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.7. USO DOTACIONAL**1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

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

Las categorías son las establecidas en el epígrafe. 4.7.1. de las NN.SS. actualizándose las correspondientes a la clase Educación y Cultura según sigue:

CLASE EDUCACIÓN Y CULTURA

Categoría 1ª. Centros de educación infantil según LOGSE, de titularidad pública o privada

Categoría 2ª. Centros de educación primaria según LOGSE de titularidad pública o privada

Categoría 3ª. Centros de educación secundaria según LOGSE, de titularidad pública o privada

Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general)

Categoría 7. Centros culturales, museos y bibliotecas

COMPATIBILIDAD DE USOS

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

2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se estará a lo establecido en el epígrafe. 4.7.2. de las NN.SS.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES

Se estará a lo establecido en el epígrafe. 4.7.3. de las NN.SS.

Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares en el interior de su parcela.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLASE DEPORTIVO

Se estará a lo establecido en el epígrafe. 4.7.4. de las NN.SS.

5. CONDICIÓN DE APARCAMIENTO

Se cumplirán las condiciones especificadas en los Art. 4.11 y 4.12 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

Se estará a lo regulado en el epígrafe. 4.9.1. de las NN.SS.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se estará a lo regulado en el epígrafe. 4.9.2. de las NN.SS. con la siguiente particularidad: los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admitirán ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al

descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 10% de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

3. CONDICIONES PARTICULARES POR CATEGORÍAS**CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA 1ª. ÁREAS AJARDINADAS**

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

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para éstas.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso de Infraestructuras Básicas con el fin de albergar los Centros de Transformación necesarios, con las condiciones de ubicación, dimensión y forma de parcela establecidas por la correspondiente compañía suministradora, sin perjuicio del adecuado funcionamiento del espacio libre sobre el que se asiente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA 2ª. ÁREA DE JUEGOS Y ESPARCIMIENTO INFANTIL

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes y recipientes de arena; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso de Infraestructuras Básicas con el fin de albergar los Centros de Transformación necesarios, con las condiciones de ubicación, dimensión y forma de parcela establecidas por la correspondiente compañía suministradora sin perjuicio del adecuado funcionamiento del espacio libre sobre el que se asiente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA 3ª. PARQUE URBANO

En el presente Plan Parcial tiene la consideración de Parque Urbano el Sistema General Verde y las Zona Verde en zona de escarpes, y mantendrá una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento. No podrá disponerse edificación.

4. CONDICIÓN DE APARCAMIENTO

Se cumplirán las condiciones especificadas en los Art. 4.11 y 4.12 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.9. USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**1. DEFINICIÓN**

Se estará a lo regulado en el epígrafe. 4.10.1. de las NN.SS.

2. DESARROLLO DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Tanto el desarrollo del Plan Parcial como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y

las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

3. EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

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

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ESTRUCTURAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada. Toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalan por el Plan Parcial, o sean necesarios para la prestación del servicio.

Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las condiciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas. Las instalaciones de abastecimiento de energía se realizarán conforme a lo dispuesto en la Normativa aplicable. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

Deberán cumplir, en lo que les corresponda, el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el “Documento Complementario a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Quijorna (Madrid) relativo a los vertidos residuales que genera el modelo urbano para cumplimiento a las determinaciones del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid”, de fecha Febrero de 2001 así como en la “Adenda al convenio de gestión entre el Ilmo. Ayto. de Quijorna y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras” de fecha 11 de Diciembre de 2001. Dicha Adenda se encuentra completada y modificada por el informe de viabilidad emitido por el canal de Isabel II con fecha 24 de agosto de 2006, que se adjunta en el Anejo VIII.

6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se estará a lo dispuesto en el “Documento Complementario a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Quijorna (Madrid) relativo a los vertidos residuales que genera el modelo urbano para cumplimiento a las determinaciones del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid”, de fecha Febrero de 2001 así como en la “Adenda al convenio de gestión entre el Ilmo. Ayto. de Quijorna y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras” de fecha 11 de Diciembre de 2001. Dicha Adenda se encuentra completada y modificada por el informe de viabilidad emitido por el canal de Isabel II con fecha 24 de agosto de 2006 que se adjunta en el Anejo VIII.

ARTÍCULO 4.10. USO DE TRANSPORTE Y RED VIARIA

1. DEFINICIÓN

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

2. CLASIFICACIÓN

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

CATEGORÍA 1ª: Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

CATEGORÍA 2ª: De coexistencia o viario propiamente dicho, destinado a la circulación de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

CATEGORÍA 3ª: Estacionamientos en la vía pública. Zonas destinadas en las calles al estacionamiento de vehículos.

3.- CONDICIONES PARTICULARES

CATEGORÍA 1ª. SENDAS PÚBLICAS PARA LOS PEATONES.

La anchura mínima para la circulación de peatones será de trescientos (300) centímetros, con una banda pavimentada de al menos ciento veinte centímetros (120).

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.

La zona pavimentada manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La distancia entre troncos no será superior a 5 metros, salvo que por la naturaleza de la especie elegida en el Proyecto de Urbanización sea conveniente adoptar otra dimensión.

CATEGORÍA 2ª. VIARIO

Quedan definidas en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes. La anchura mínima entre alineaciones oficiales será de ocho (8) metros.

Las distintas secciones Tipo están recogidas en los planos de Viario, con expresión de los diferentes anchos de calzadas, aparcamientos y aceras. En éstas últimas se determina, según su anchura, cuales deben de incluir plantación de árboles.

CATEGORÍA 3ª. ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

Aparcamiento en línea	2,25 m
Aparcamiento en batería	5,00 m
Aparcamiento en espina	4,10 m

ARTÍCULO 4.11. USO DE GARAJE APARCAMIENTO

1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

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

Dentro del uso Garaje Aparcamiento se establecen las siguientes Clases y Categorías:

CLASE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

CATEGORÍA 1ª Aparcamientos Públicos. Los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, en espacios aislados de las vías, diferenciándose de la Categoría 3ª del Uso Red Viaria.

CLASE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

CATEGORÍA 2ª: Con capacidad hasta dos vehículos en espacio libre de parcela o edificación secundaria de vivienda unifamiliar.
Categoría 3ª: En alguna planta del edificio, o en terraza. Se ajustarán a las condiciones del uso del edificio en que se encuentre.
Categoría 4ª: Mancomunados en agrupaciones de parcelas, en espacio libre de parcela o en sótano o semisótano, para uso exclusivo de las viviendas agrupadas.

2. CONDICIONES PARTICULARES

A. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal como Modificación del presente Plan Parcial.
Su autorización estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar: por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que la modificación fije en el caso de que no lo hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

B. Accesos.
Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.
No se autorizan superficies superiores.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de dos cincuenta metros (2,50 metros).

Las rampas no tendrán una pendiente superior al veinte por cien (20%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos (600) centímetros.

C. Plaza de aparcamiento.
Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán como mínimo de 2,50 x 4,50 metros. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 5,20 metros.

D. Altura libre de piso.
La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

E. Condiciones de seguridad.
Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la normativa general de las Normas Subsidiarias de Quijorna.

F. Edificación sobre rasante.
Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona que se edifique.

G. Edificación bajo los espacios públicos.
Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

H. Aparcamientos en superficie.
Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

ARTÍCULO 4.12. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Se definen a continuación una serie de características específicas para las Categorías 2ª, 3ª y 4ª del uso de garaje aparcamiento:

1.- PLAZAS DE APARCAMIENTO Y DOTACIÓN EN FUNCIÓN DEL USO

- 1. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.
- 2. Las dotación mínima para estacionamiento de vehículos automóviles deberán observar las relaciones o proporciones que supongan un mayor número de plazas de aparcamiento de entre las siguientes:

I. Dotación en función de los usos previstos:

USO	Nº DE PLAZAS PARA AUTOMÓVILES
Vivienda, apartamentos o estudios: la que resulte en un mayor número de plazas entre las siguientes opciones:	1 plaza / 1 vivienda 1,5 plazas / 100 m²c
Residencia comunitaria	1,5 plazas / 100 m²c
Hospedaje	1,5 plazas / 3 habitaciones
Hostelería, comercial, oficinas	1,5 plazas / 100 m²c
Salas reunión, servicios, mercados	1 plaza / 50 m²c
Educativo, Cultural, Sanitario, Asistencial, Religioso	1 plaza / 50 m²c
Ocio y recreo	1,5 plazas / 25 usuarios
Deportivo cubierto	1,5 plazas / 100 m²c

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

II. Dotación establecida por la legislación vigente: En cualquier caso, se deberá prever una dotación mínima de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

2. CONDICIONES DE LOS GARAJES EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA

- A. No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a seis metros de las esquinas. Tampoco podrán realizarse accesos en puntos de baja visibilidad y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.
- B. Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 4,00 metros y su separación entre ejes no será inferior a 6,00 metros, salvo en edificación pareada.
La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A.

CAPÍTULO 5
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas tienen por objeto definir el conjunto de normas básicas que regulan las condiciones y forma según las cuales se pueda materializar el aprovechamiento asignado al suelo en cada zona de ordenanza. Son

obligatorias, de manera que cualquier acción urbanizadora o edificatoria deberá ajustarse a las mismas según la zona de ordenanza de que se trate.
Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para las Ordenanzas de cada Uso Pormenorizado, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.
Para ello se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

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

ARTÍCULO 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS

1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Son áreas establecidas por las Ordenanzas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial.
Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela: (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana: (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Ejecución: ámbito de ejecución de la urbanización y de distribución de cargas y beneficios y de ámbito indivisible para su ejecución según las determinaciones del Plan Parcial debiendo actuar siempre por unidades completas.

2. APROVECHAMIENTO

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

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

- Aprovechamiento real u objetivo.

Se define como los metros cuadrados construibles en cada parcela según la ordenanza aplicable.

- Aprovechamiento susceptible de apropiación o subjetivo.
- Es el 90% del aprovechamiento tipo (o en su caso el porcentaje que pudiera convenirse) multiplicado por la superficie de terrenos aportados, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, o en cualquier otro convertido con los factores de ponderación que establece el presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

1. Alineaciones y rasantes oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del presente Plan Parcial o los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

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

2. Parcela.

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

3. Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las ordenanzas específicas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el presente Plan Parcial y es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del desarrollo de este Plan Parcial, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original, y siendo la que resulte del Proyecto de Compensación y/o del Proyecto de Reparcelación.

- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenanza, con la particularidad propia en el supuesto de que se adopten las condiciones de edificación agrupada en promoción unitaria.

- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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

- A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas regulados en las Ordenanzas de Uso Residencial Unifamiliar (Art. 4.4.1 de las NN.SS.) con las condiciones expresamente autorizadas, bien mediante la ordenación con Estudio de Detalle o bien aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y edificación que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. Las condiciones de dimensión y forma de la parte mancomunada de dichas actuaciones quedará establecida en la correspondiente Ordenanza de aplicación.

La parcelación en estas condiciones tendrá que establecerse en ámbito territoriales continuos.

4. Frente de parcela.

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

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

5. Fondo de parcela.

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

6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

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

7. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie. Así mismo podrán acoger las edificaciones complementarias que se establecen en las presentes Normas.

8. Espacios libres públicos.

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

9. Solar.

Es aquella porción de suelo que reúne los requisitos establecidos por estas Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso por viario con calzada pavimentada y con encintado o pavimentado de aceras o bien es de carácter peatonal.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización.

10. Manzana edificable

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

Se considera manzana edificable el suelo de la manzana definido en el párrafo anterior comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

11. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de cada viario, representado por su cota en cada encuentro de dos calles. A los efectos del presente Plan Parcial se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Para las edificaciones retranqueadas de la alineación oficial, supondrá rasante oficial la rasante del terreno natural, es decir, la rasante del terreno sin efectuar sobre el mismo los movimientos de tierras. Al objeto de controlar esta situación previa, se aportará, para la solicitud de licencia municipal de obras, el correspondiente levantamiento topográfico a la escala adecuada y con curvas de nivel y cotas con la suficiente precisión para realizar un seguimiento de la ejecución en las rasantes debidas.

La edificación deberá adaptarse mediante banquetes de diferentes cuerpos o volúmenes de la misma, a la topografía y no al revés.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rellenos y/o desmontes con las condiciones establecidas en el Art. 5.2.12 de las NN.SS.:

ARTÍCULO 5.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

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

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

Estas clases de condiciones se desarrollan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los términos definidos en el Art. 5.4 de las NN.SS.

ARTÍCULO 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS

1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

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

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

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

2. Superficie máxima edificable.

En las zonas edificables, de acuerdo con lo asignado por el Plan Parcial, la máxima superficie edificable se obtendrá de alguno de los siguientes modos:

- Multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado.
- Por aplicación directa de la edificabilidad asignada por el Plan Parcial al ámbito considerado.

En todo caso, la superficie máxima edificable vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A. A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B. No computará la edificación bajo rasante en sótanos o semisótanos, en el caso de las agrupaciones de conjuntos, cuando se destinen a aparcamiento e instalaciones y servicios, incluidos los trasteros. En el resto de los tipos edificatorios, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes.

C. No computarán los tendedores hasta 3 m², computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.

D. No computarán las terrazas hasta 5 m², por cada unidad de vivienda, computando el resto de superficie que exceda de ésta al 100%.

E. Los porches de cubierta permanente y completa, cualquiera que sea el material que los cubra computarán al 50%.

F. Los espacios cerrados y cubiertos (pérgolas, cenadores, etc.) y resto de instalaciones auxiliares no computarán, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- superficie inferior a 20 m²
- altura de coronación inferior a 3,10 m
- cerramientos laterales desmontables y realizados en sistemas ligeros

G. Se permitirá el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, siempre que su uso quede vinculado o adscrito exclusivamente al de la planta inmediatamente inferior. En cuanto al cómputo de la edificabilidad, se estará a lo establecido al respecto en el Art. 5.6.4. de las NN.SS.

La superficie máxima construible será, por tanto, el resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos anteriores.

3. Superficie ocupable de parcela edificable.

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

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

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

Para el resto de tipos edificatorios, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes.

ARTÍCULO 5.7. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

1. TIPOS EDIFICATORIOS

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

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

Los tipos admisibles son los definidos en el Art. 5.6.1. de las NN.SS.

2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para los tipos edificatorios en que coincida la alineación con la línea de edificación, o desde la rasante natural o la que resulte del proyecto en contacto con la edificación,

- Plantas altas o planta tipo:
Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja. Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.
- Áticos:
Se consideran como tales las plantas que se construyan sobre la última de las plantas permitidas. Deberán ser retranqueadas de las alineaciones oficiales, de calle o espacio público (o de fachada trasera si es en edificación Abierta), dentro del ángulo de 45° de la arista que define la altura máxima de la edificación. En todo caso el retranqueo no podrá ser menor de 3 metros.
Los áticos no podrán tener un uso no vinculado al de la planta inmediatamente inferior, y deberán cumplir las condiciones del uso al que se destinen. En el caso de que se destinen a usos con permanencia de personas deberán tener las especiales condiciones de aislamiento que establece la Norma Básica de aislamiento de los edificios.
Están autorizados sólo en las zonas de Uso Dotacional Educativo o Dotacional Social.
- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:
Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que compute como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.
A efectos del cómputo de la edificabilidad, se estará a lo establecido al respecto en el Art. 5.6.4. de las NN.SS.. En cualquier caso, los espacios destinados a usos no vivideros presentarán unas condiciones de ventilación mediante huecos practicables con una superficie mínima equivalente a un 5% de su superficie en planta.
Cuando la planta bajo cubierta se destine a algún vividero de entre los permitidos por las normas específicas para cada zona urbanística necesariamente tendrá que estar vinculado y relacionado con el de la planta inmediatamente inferior.

PLANTAS BAJO RASANTE

- Semisótano:
Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior al 10° sexagesimales (17,63%) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.
A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro y cuarenta centímetros, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y el arco que tenga por diámetro la mitad del fondo edificado. Esta circunstancia sólo es aplicable si se usa para usos vivideros. Para el resto de usos no computa.
- Sótano:
Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.
Su altura libre no será inferior a 220 centímetros si no hay permanencia de personas, o 250 centímetros en caso contrario.

ENTREPLANTAS

En los locales situados en las plantas bajas de los edificios que no sean viviendas se permiten la construcción de entreplantas o altillos.
Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.
La superficie máxima de ocupación con relación a la del local que forma parte no superará el 50%.

- incluyéndose en este supuesto los espacios mancomunados de acceso a parcela privativa, para los tipos edificatorios en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada si esta coincide y se manifiesta como línea de alero o cornisa. En el caso de que no sea coincidente, la altura se medirá hasta el plano horizontal definido por la parte inferior del alero o cornisa.
En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores y en todas las fachadas exteriores e interiores, en tipologías de viviendas unifamiliares. Para estas tipologías unifamiliares la altura se medirá desde la rasante de la vía que constituye la alineación de la fachada principal de acceso a la vivienda con independencia de la altura que resulte en la fachada opuesta en función de la pendiente del terreno natural o que resulte de las alineaciones interiores que se fijen en los Estudios de Detalle o en los Proyectos de Edificación.
Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida por la zona en que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.
Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anterior se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación se efectuará cada 6 metros siempre que esta longitud sea superior al frente de fachada.
En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.
También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas aquellas cuyo techo, cara inferior de forjado que se considere, se encuentra más alto de 1,00 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.
B. En las edificaciones auxiliares.
Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más que una planta.
C. Edificios contiguos de diferentes alturas
En los encuentros entre edificios de diferentes alturas se retranquearán las plantas superiores de los edificios más altos que superen los bajos para adaptarse a estos, manteniéndose el retranqueo dentro de la línea de 45 grados de pendiente.
- #### 3. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.
Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.
La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.
- #### 4. ALTURA LIBRE DE PISOS
- Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.
A efectos de estas Normas se consideran las siguientes plantas:
- #### PLANTAS SOBRE RASANTE
- Planta baja:
Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará en valores que no superen +1,35 m. sobre la cota de referencia de la calle.
Su altura libre no será inferior a 250 cm.

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

8. CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA

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

Los cuerpos salientes podrán ser abiertos como balcones, o cerrados como cuerpos volados de edificación y no podrán volar sobre espacio público.

Todo cuerpo saliente cerrado computará como superficie.

Se prohíben los cuerpos salientes, en usos distintos de vivienda unifamiliar, que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno, salvo que se justifique la imposibilidad de dicha altura pudiéndose reducir hasta un mínimo de 3,00 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón o ventana de un cuerpo volado hasta el extremo de la fachada será de 0,70 metros y en cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado.

9. ELEMENTOS SALIENTES

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

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

A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de alineación oficial.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles aún peatonales con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado.

C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,00 metros en cualquier vivienda unifamiliar, o de 0,60 metros en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, salvo condiciones estéticas precisas, no podrá ser superior a 0,30 metros.

10. ENTRANTES DE LA LÍNEA DE FACHADA

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

A. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60º sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice. Serán paralelos a la línea de fachada, salvo justificación estética razonada.

11. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

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

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

- PATIOS CERRADOS.

Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de 6 m² y una forma que permita inscribir un círculo de 2,00 metros de diámetro

La altura libre por encima del forjado en la entreplanta o attillo no podrá ser inferior a 2,30 metros ni inferior a 2,80 metros por debajo de dicho forjado.

En estos casos se admite un desnivel entre la rasante de la acera y el piso de la planta baja de 0,30 metros como máximo bajo la rasante y 0,60 metros sobre la rasante.

La entreplanta o attillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local comercial, y ocupará tan solo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.

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

En la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta baja se desdobra en dos plantas diferentes, evitando la impresión de que el edificio tiene una planta más de las fijadas en las correspondientes Ordenanzas.

5. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

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

Las cubiertas tendrán su arranque a la altura del último forjado y las inclinadas lo serán con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 35º sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de rectificados del plano de fachada con dimensión superior a 0,50 m, aunque no se hubieran agotado los metros de la altura máxima permitida.

Las terrazas podrán estar rebordadas de un antepecho de altura inferior a 1,00 metros, más las posibles barandillas de protección, el cual deberá estar situado en el plano general de la fachada. Las terrazas, en el caso de tener antepecho ciego, no podrán sobresalir del plano general de la fachada en ningún punto del edificio.

En caso de aprovechamiento del bajo cubierta y en las terrazas, la cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica acorde con la normativa básica aplicable. El espacio existente entre el último forjado y la cubierta se podrá destinar a trastero o usos vivideros, que no computará edificabilidad en los casos previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En tal caso, la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m² (0,6 w/m²°C) una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y un altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

6. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

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

A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada.

B. Los elementos técnicos y de servicios, anexos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, caja de ascensor y de escaleras etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

C. En casos especiales en los que las escaleras deban estar en la fachada de la edificación, se permitirán los remates de las mismas en fachadas siempre que su ancho no supere los tres metros de anchura y no se sobrepase en más de 150 centímetros la cara superior del último forjado de la planta permitida en esa fachada.

7. PARED MEDIANERA. LÍNEA MEDIANERA

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

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

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

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior. Podrán mediante acuerdo registrado de tal servidumbre, establecer patios de luces compartidos entre edificaciones contiguas. Podrán cubrirse parcialmente con claraboyas siempre que se garantice la ventilación.

• PATIOS ABIERTOS.

Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de 6 m.
Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado, que el resto de las fachadas del edificio, en ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.
Pacios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que abra tenga luces rectas a menos de 1,5 m del patio principal.

• PATIOS MANCOMUNADOS.

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

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

CUBRICIÓN DE PATIOS

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

12. ACCESO.

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

Los accesos a la vivienda, en viviendas unifamiliares 0,90 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 3,00 metros.

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

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

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

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

13. ESCALERAS.

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

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

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

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

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

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

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

14. CERRAMIENTOS EXTERIORES

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, enlucidos, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones estéticas particulares de las distintas zonas de ordenación.
- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.
- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, chapado en este material o con material de fachada, con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros, con la misma forma de medición anterior, con un cerramiento vegetal, de cerrejía, etc. Las puertas de acceso podrán estar acompañadas de pilastras del mismo material que la parte opaca de un ancho no mayor de un metro, en el que se podrán empotrar los armarios de medición de los suministros de servicios básicos.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en las presentes Normas.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitíen.

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

15. HUMEDADES E IMPERMEABILIZACIÓN

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

16. CONDICIONES INTERIORES DE LOS LOCALES

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

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibidas las denominadas "alcobas a la italiana".

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

17. NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

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

ARTÍCULO 5.8. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Cualquier actuación edificatoria se efectuará contemplando en el marco de su aplicación, las determinaciones de la ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y en especial lo determinado en el Capítulo II del Título III de la misma.

ARTÍCULO 5.9. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue, sin que las variaciones de mayor exigencias dotacionales se considere como modificación de estas Normas Urbanísticas. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

1. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

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

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

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan Parcial, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979.

2. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE

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

3. ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

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

4. COMBUSTIBLES LÍQUIDOS

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

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

5. TELEFONÍA

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

6. RADIO Y TELEVISIÓN

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

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

7. SERVICIOS POSTALES

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

8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

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

9. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

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

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

10. EVACUACIÓN DE HUMOS

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

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

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

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

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

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

11. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

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

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

garantizarse que cada vivienda cuente con, al menos, una plaza .La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 por 4,50 metros.
La posición de las plazas de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierta, planta baja, semisótano o sótano.

CAPÍTULO 6
NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas serán de aplicación en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y en la red viaria e infraestructuras básicas.
La regulación de las vías rodadas correspondiente a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma, se regirá según establece el Art. 6.3 de las NN.SS.

A los efectos de estas Normas se considera espacio exterior el suelo libre de edificación según la calificación otorgada por el Plan Parcial y que se establece en el plano O-01 'Calificación'.
Este espacio puede ser de uso y dominio público o de uso y dominio privado. En este último caso, considerado no accesible, dicha condición será manifiesta mediante un cerramiento de parcela según las presentes Normas y se atenderá a lo especificado en este capítulo respecto de otras condiciones de equipamiento.

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

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

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

- Red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres de acceso público en parcelas de equipamientos.

ARTÍCULO 6.2. RED VIARIA

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

Con carácter general, se adoptarán las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en viario interior no se exceda la velocidad de 40 km/ hora durante los periodos diurno y nocturno.

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

1. ALINEACIONES Y RASANTES

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

2. TIPOS DE VÍAS

Se corresponden con las expresadas en Art. 31, que son:

- Sendas públicas para peatones. Las destinadas al uso exclusivo de peatones sin acceso, por lo tanto de vehículos rodados.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produzcan cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

12. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

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

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

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

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

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

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

13. APARATOS ELEVADORES

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

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

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

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

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

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

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

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

14. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. Simultáneamente, deberá

- Calles de coexistencia con separación de tránsito: El resto de las vías rodadas en las que la circulación de peatones está separada mediante el resalto de las aceras, en las condiciones siguientes:

2.1. VÍAS O SENDAS PÚBLICAS PEATONALES

Tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

La pavimentación con un ancho mínimo de 120 centímetros (120) se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 8%), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo bolardo.

En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser mayor del 1% y menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor se deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida, o salvar el escalonamiento con tramos de pendiente no superior al 12% y longitud máxima de tres metros, según el Art. 10 de la Ley 8/93 de Promoción y Supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

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

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

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 4 centímetros, en condiciones de ser salvados según los Artículos 7 y 8 de la citada Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante, que cumpla el Art. 6 de la Ley 8/93 citada.

Con relación a los tramos de viario en punta que conectarán con la delimitación oeste del sector, se aplicará sobre estas superficies las condiciones establecidas en este epígrafe.

2.2. CALLES DE COEXISTENCIA CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS

Se distinguen dos niveles: Viario de sistema general y Viario local

VIARIO DE RED GENERAL

Condiciones de Diseño.

- a) El ancho mínimo de calzada será el señalado en los planos de ordenación para cada una de ellas.
- b) La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será como mínimo de 0,50 m.
- c) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14 m. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación cumpliendo el Artículo 8 de la Ley 8/93.

Condiciones de trazado.

a) Salvo en la carretera regional, se prevén características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km/hora.

b) No podrá desarrollarse con pendientes superiores al 8% en tramos superiores a los 150 m. y en general no superará el 6%.

c) La pendiente longitudinal mínima será del 1%. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5%, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.

d) Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con los criterios habituales para esta clase de viario.

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

VIARIO LOCAL

Condiciones de diseño.

El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes planos de ordenación, con un mínimo de 10,00 metros en viarios secundarios de acceso a viviendas.

Condiciones de trazado.

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 20 km/hora. El perfil se adaptará en lo posible a la rasante del terreno circundante.

Pendiente longitudinal máxima 8%.

Pendiente longitudinal mínima 1%, y en caso extremo 0,5%.

Pendiente transversal 2%.

3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS VÍAS DE TRÁFICO RODADO

A. ACERAS:

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,18 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota.

Se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad de la Ley 8/93, con tratamientos adecuados de pavimentación.

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

B. CALZADAS:

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, bandas de estacionamiento, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulica o pavimento enlosado con piedras naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas. En cualquier caso, la capa de rodadura será de pavimento drenante.

terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1,00 metros.

Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de 1,00 m. o diámetro de un metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el riego.

Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento, Art. 4.1.1.3., los alcorques podrán reducir su ancho a 0,50 metros, ampliando proporcionalmente su longitud.

ARTÍCULO 6.3. RED DE VÍAS REGIONALES

Los márgenes de la carretera regional que constituye uno de los límites del Plan Parcial, están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 3/1.991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, afectando una zona de servidumbre de hasta 15 metros en ambos márgenes medidos desde la misma arista.

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

ARTÍCULO 6.4. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

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

1. ALINEACIONES

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

2. TOPOGRAFÍA

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

3. CONDICIONES DE DISEÑO

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

4. MATERIALES Y TEXTURAS

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

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

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

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

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

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

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el Art. 6.7.6. de las NN.SS.

4. TRÁNSITO PEATONAL

La previsión de los pasos peatonales que se recoge en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo puesto que se han definido en función de unos criterios previos de parcelación que no son cometidos del Plan Parcial. Por tanto, podrán ser ajustados como resultado de la Parcelación definitiva que se determine, pero siempre manteniendo los criterios de localización y comunicación de los previstos.

5. VADOS PERMANENTES

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, ni superior a 50 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando resto del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma. En todo caso cumplirán el Artículo 8 de la Ley 8/93 de la CAM.

6. CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS

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

7. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a 5,00 metros.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipos edificatorios cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

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

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

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

8. ALCORQUES

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan un ancho superior a 2,25 m., se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas

5. ARBOLADO

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

6. DOTACIONES Y SERVICIOS

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

7. INFRAESTRUCTURAS

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

ARTÍCULO 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS

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

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establecen las normas NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN.

ARTÍCULO 6.6. OTRAS CONDICIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el Artículo 6.7. y las que a continuación se detallan:

1. APARCAMIENTOS.

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

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

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
 - En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.
- Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,25 metros de anchura como valores mínimos.
- En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

2. SEGURIDAD

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

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

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resalles del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

3. VEGETACIÓN

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

ARTÍCULO 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1. CONDICIÓN GENERAL PARA EL DIMENSIONAMIENTO

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

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

2. ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Estas segundas preferentemente en zonas verdes y ajardinadas y en los espacios urbanos de mayor calidad. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

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

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

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

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

La sección mínima de los conductores de alimentación será de 6 mm2, en redes subterráneas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA. NIVELES DE ILUMINACIÓN

CALLE	LUMINANCIA MEDIA (LUX)	UNIFORMIDAD RECOM.	LÁMPARA
Calles principales	12 - 15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7 - 12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

3. La red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.
Centros de Transformación:
4. Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada, con acceso desde la vía pública, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.
Red de Media y Alta Tensión:
La red de Media y Alta Tensión discurrirá subterránea bajo acera y satisfará la normativa de la Compañía suministradora.
Redes aéreas existentes:
Se realizarán las actuaciones técnicas previstas por la compañía suministradora. Se adjunta en el ANEXO VII informe con las condiciones técnicas para la instalación de la infraestructura eléctrica.
4. RED DE TELEFONÍA
- Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de la C.T.N.E.
Igualmente en las mismas, se procederá al enterramiento o desvío de las líneas aéreas existentes que crucen el área de actuación.
5. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y las Normas para Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.
2. Se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a las dotaciones y coeficientes establecidos por el Canal de Isabel II. A estos efectos la demanda de agua se establece con los siguientes datos sobre:
- CONSUMOS MEDIOS (CAUDAL MEDIO)
- Para vivienda unifamiliar:
- | Superficie Parcela | Consumo m ³ /viv/día |
|---------------------------|---------------------------------|
| < 200 m ² | 1,2 |
| 120 < 400 m ² | 1,6 |
| 400 < 600 m ² | 2,0 |
| 600 < 800 m ² | 2,5 |
| 800 < 1000 m ² | 3,0 |
| >1000 m ² | 3,0 |
- CAUDAL PUNTA
- 1,8 x Caudal Medio + Caudal Medio 3 CM
- Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.
3. La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Normas Urbanísticas aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.
4. La disposición de la red será en general mallada permitiéndose únicamente ramales ramificados donde no sea posible continuar la red de distribución.
Las tuberías discurrirán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos y con recubrimiento mínimo de 1,0 m. sobre la generatriz superior.
En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

- Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".
Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:
- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada.
Iluminación de los alledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- En aparcamientos. Función de la seguridad vial y ciudadana.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, masas arbóreas, topografía, etc.).
5. Se dispondrá sistema de reducción nocturna de iluminación mediante doble circuito de noche entera y media noche o mediante equipo nocturno reductor en cada luminaria.
6. El centro de mando y manobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aldeaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.
7. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) Las columnas, farolas y en general los soportes metálicos de las luminarias quedarán protegidas de contactos indirectos mediante red equipotencial de puesta a tierra que discurra junto a la de alimentación, con picas en las arquetas de cada soporte.
8. Se utilizarán luminarias que no produzcan impacto luminoso hacia el cielo.
3. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
- Distribución de Baja Tensión:
1. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:
- SECTOR RESIDENCIAL:
- | Número de acometidas conectadas. | Coefficiente simultaneidad |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | 1 |
| 2 | 0,95 |
| 3 | 0,90 |
| 4 | 0,85 |
| 5 | 0,80 |
| 6 | 0,75 |
| 7 y más | 0,70 |
- ZONAS DOTACIONALES.
- | Núm. parcelas suministradas desde centro transformación | Coefficiente de simultaneidad |
|---|-------------------------------|
| 1 | 1 |
| 2 | 1 |
| 3 | 0,95 |
| 4 | 0,95 |
| 5 | 0,90 |
| 6 | 0,90 |
| 7 y más | 0,85 |

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

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

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

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

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

El diámetro mínimo de la red será de 100 mm. en general y 150 mm. en zona industrial.

6. El suministro de agua potable se realizará siempre desde el depósito del Canal de Isabel II.

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

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

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

6. RED DE RIEGO. HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

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

7. RED DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO

1. El sistema se ha previsto como separativo, con diámetros mínimos de 30 cm. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso esté comprendida entre 0,6 y 3,5 m/segundo, para caudal mínimo y máximo respectivamente. En el caso de que deba ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabezeras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

2. La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red separativa de aguas pluviales, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red variará se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

3. Se realizará un aliviadero de crecida dimensionado para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), que se situará, antes de la conexión exterior al colector general del municipio, tan próximo al cauce natural como sea posible.

4. La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibropresado para secciones de hasta 1000 mm de diámetro, en secciones superiores a 600 mm, deberá ser de hormigón armado. Las uniones se realizarán mediante junta elástica en enchufe-campana. Podrán utilizarse también tuberías de polietileno en acometida domiciliaria.

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

5. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25‰ (1 en 80).

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

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

7. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 3,0 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,5 mt. si solo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,0 m. de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

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

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

10. En cualquier caso la conexión del alcantarillado a la red de saneamiento del colector general que es de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid requerirá la autorización del titular patrimonial de la misma. (Art. 8 del Decreto 170/1998)

8. OTROS SERVICIOS.

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

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

CAPÍTULO 7 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Regular de forma general, y para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, incluyendo el patrimonio arquitectónico. Con carácter general será de aplicación lo contemplado en la legislación vigente.

Respecto del medio urbano se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal; deberá respetarse al máximo la topografía del terreno (rellenos), el impacto visual de la edificación que se construya con la que la rodea y con los hitos y vistas existentes.

2. Si bien todas las Normas Urbanísticas establecidas por el presente Plan Parcial se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específica mente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
B. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
C. Condiciones de tratamiento de las fachadas

3. Responsabilidades.

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

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas Urbanísticas. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretendan. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a 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 al término municipal.

ARTÍCULO 7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 10/91 de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid. Se refieren a los siguientes extremos:

1. Vertidos sólidos (movimientos de tierra)
2. Vertidos líquidos (aguas residuales).
3. Vertidos gaseosos.
4. Contaminación acústica y vibratoria.
5. Protección contra incendios.
6. Protección de radiaciones electromagnéticas

1. VERTIDOS SÓLIDOS (MOVIMIENTOS DE TIERRAS)

A. Se consideran como Vertidos sólidos a efectos de este Plan Parcial los residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, 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.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se designarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1.163/1986, de 13 de junio, que lo modifica, o por la Comunidad de Madrid en el supuesto de que proceda el uso de un vertedero supramunicipal.

2. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

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

3. VERTIDOS GASEOSOS

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

4. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las Normas Técnicas y

Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ordenanza Municipal, así como en el resto de legislación aplicable.

Con carácter general, se orientarán y distribuirán los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

La edificación prevista no podrá ocupar los suelos donde se alcancen niveles de ruido por encima de los máximos admitidos para el uso al que estén destinados según la legislación de aplicación vigente.

5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

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

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1962.

6. PROTECCIÓN DE RADIACIONES ELECTROMAGNÉTICAS

Se procederá al enterramiento de la línea de 15 Kv que discurre por el sur del ámbito.

ARTÍCULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA

A. DEL PAISAJE NATURAL

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

i. Protección de la topografía, respetando como Sistema Verde las zonas de grandes pendientes al norte del ámbito, localizando las parcelas de mayor dimensión en los bordes de esas zonas verdes, con obligación de tranqueo para mejorar, con las plantaciones de los jardines, las condiciones de paisaje "de borde"; y limitando las actuaciones que alteren significativamente las características morfológicas del terreno.

ii. Protección de caminos de acceso al ámbito del Plan Parcial y a la carretera

B. DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA

1. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación las definidas en las Normas Subsidiarias. Las fracciones de edificación formarán un conjunto homogéneo dentro de un proyecto unitario, considerando los elementos de cierre de este (fachada, cubierta, vallado, etc.) como elementos comunes sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal. A tales efectos, las agrupaciones constituirán un solo edificio.

2. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, deberán ser diseñados en relación con su impacto en la escena urbana y deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los terrenos y solares no edificados.

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

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

3. CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación, Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados de análoga características que las fachadas.

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

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

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

4. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

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

5. MOBILIARIO URBANO

Cualquier elemento que se pueda conceputar 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 oscuros, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

6. ELEMENTOS DE SERVICIO PÚBLICO

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceputar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los nueve metros cuadrados (9 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte y las terrazas para expender refrescos de temporada y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

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

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

7. ANUNCIOS

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

- i. Sobre los edificios se permite la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- ii. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- iii. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- iv. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

v. 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 las soporta.
- La publicidad acústica.

8. SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO

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

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

9. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

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

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

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

10. SERVIDUMBRES URBANAS

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

ARTÍCULO 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

1. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Se efectuará una actuación arqueológica consistente en un control arqueológico de los movimientos de tierra que genere el proyecto de ejecución del Sector. Para el, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte del arqueólogo y con el conforme de la propiedad, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

En el caso de aparición de restos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección general de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento, conforme establece el art.43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la comunidad de Madrid, para que los servicios Técnicos de la referida Dirección General de Patrimonio Histórico marquen las directrices a seguir en siguientes fases de actuación.

2. PROTECCIÓN DE VISTAS

La limitación de la altura de la edificación que se formula en estas Normas Urbanísticas debe posibilitar la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos del ámbito del Plan Parcial, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales (torre de la iglesia, edificio del Ayuntamiento), y así mismo los fondos singulares sobre los que se recoja el perfil.

3. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

3. GRADOS

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación NO se establecen grados.

4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Los tipos edificatorios son: Edificación pareada o agrupada con compartición de zonas comunes.

5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Superficie mínima de parcela	Frete mínimo de fachada parcela privativa	Condición geométrica
1500,00 m²	6,00 m.	Deberá poder inscribirse en la parcela privativa un círculo de 6,00 metros de diámetro

La parcelas resultantes de nuevas agregaciones o segregaciones cumplirán en cualquier caso las condiciones mínimas establecidas para su correspondiente zona. Las presentes Normas Urbanísticas permiten y fomentan las actuaciones de conjuntos de viviendas, estableciéndose la división de las parcelas en subparcelas de dimensión mínima 175,00 m², como resultado y suma de dos sumandos: una parte privativa, en donde se ejecutará la edificación, otra libre de edificación que se mancomunará con las otras piezas libres del conjunto que constituya el condominio, adscribiéndola a uso de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. La definición de las condiciones de relación entre ambas fracciones se establecerá atendiendo a los mínimos establecidos en las NN.SS. mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Será de aplicación para estas actuaciones de conjuntos de viviendas la Ley de Propiedad Horizontal. Cada unidad se tratará, registradamente, como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma unidad de ordenación - manzana -, con continuidad física con las mismas.

En todos los casos, dada la posibilidad de aplicar la Ley de Propiedad Horizontal, se permitirán, mediante la aprobación preceptiva del correspondiente Estudio de Detalle, las agrupaciones de conjunto, esto es, la integración en un mismo conjunto edificatorio singular y de disposición libre en su distribución de las viviendas asignadas por el Proyecto de Reparcelación para las parcelas resultantes o agrupaciones de las mismas, siempre y cuando no se establezca incremento del citado número de viviendas asignado.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por la asignada por el Plan Parcial en el Cuadro de Aprovechamientos.

La ordenación de volúmenes, así como la disposición de las posibles zonas mancomunadas se realizará, mediante estudio de detalle.

La altura de la edificación será de 8,50 metros a cornisa y 11,50 a cumbre, obtenida como la resultante de la inclinación de la cubierta con un número máximo de 2 plantas (baja más primera) más bajo cubierta.

En el caso de edificación en hilera, no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente continuo superior a los setenta y cinco (75,00) metros, a partir de la cual se entenderá como una promoción diferente a los efectos del retranqueo a los linderos laterales.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

PARÁMETRO		Residencial Unifamiliar en Condominio
Edificabilidad máxima sobre parcela neta	Cuadro de Aprovechamientos	
Altura máxima de la edificación	8,50 metros	
Altura máxima de la cumbre	11,50 metros	
Número máximo de plantas sobre rasante	II plantas + bajo cubierta	
Alineaciones y rasantes del ámbito	Determinadas según el Art. 5.2.12 de las NN.SS.	

Para las edificaciones consideradas de interés se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración o impacto en el conjunto del ámbito y, en cualquier caso deberán contar con la aprobación municipal.

Esta ordenanza será también aplicable a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con edificación afectada por él.

4. ORDENANZA DE ATENUACIÓN Y ELIMINACIÓN DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga un claro impacto en la imagen urbana.

La urbanización, edificación y tratamiento del espacio libre de las parcelas del presente Plan Parcial introducirán diseños, y elementos vegetales o de cualquier otro tipo que faciliten el entronque entre la edificación y urbanización con el medio urbano y natural existente.

ARTÍCULO 7.5. PROTECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA

Con el fin de proteger la Cañada Real Segoviana, colindante con el Sector, se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- En ningún caso los taludes o desmontes invadirán la Cañada. No se realizarán muros, ni taludes o desmontes que dejen la Cañada deprimida o muy elevada respecto al terreno que la circunda. Por ello, se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico de ejecución del presente Plan Parcial.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. Debe evitarse que las vías del sector intensifiquen el tráfico de todas las vías pecuarias del municipio incluidas en el casco urbano especial sobre la Cañada Real Segoviana.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) 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 la mencionada Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- 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.

CAPÍTULO 8
ZONAS DE ORDENANZA

ARTÍCULO 8.1. ZONA-RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CONDOMINIO

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes manzanas del plano O-01 'Calificación' y de ámbitos de Estudios de Detalle.

2. USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE

El Plan Parcial formula en su ámbito la Ordenanza RU: Ordenanza residencial unifamiliar en Condominio, presentando un único grado.

Corresponde a tipos edificatorios, pareados o en hilera, con un máximo de dos plantas más bajo cubierta.

El uso principal es el residencial pudiendo, ocasionalmente, situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas.

Para las zonas mancomunadas, la edificabilidad prevista se dispondrá, exclusivamente, en la parte de parcela privativa. En la zona mancomunada se permitirán, exclusivamente, las edificaciones sobre rasante correspondientes a las instalaciones anexas higiénico sanitarias (vestuarios, servicios, almacén o similares) a las instalaciones deportivas (piscina, pistas deportivas, etc.).

Las instalaciones correspondientes a depuración de agua de la piscina o cualquier otra relacionada con otras instalaciones deportivas, se ubicarán preferentemente bajo rasante, siempre que técnicamente sea aconsejable dicha localización. La edificabilidad correspondiente a las edificaciones anexas a las instalaciones deportivas no podrá superar nunca, en total, los 10,00 m² por cada vivienda en situación de mancomunidad. Si dicha edificabilidad superara ese estándar, el exceso será deducido de la edificabilidad residencial correspondiente a las viviendas. Para establecer el cómputo de dichas edificabilidades, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas. Dentro de la parte de parcela en mancomunidad que venimos denominando como privativa, en la que se ubicará la vivienda, se permitirán las siguientes construcciones auxiliares anexas a dicha vivienda:

Parámetro	Condiciones
Condiciones especiales complementarias para construcciones auxiliares a las viviendas	Posibilidad de adosar caseta de jardín y vestuarios (máximo 2 uds.) a linderos laterales y fondo de parcela. Posibilidad de adosar garaje a la fachada principal y a lindero lateral
Parámetros de caseta de jardín	Posibilidad de adosar Edificaciones Auxiliares (Barbacoas, piscinas, chimeneas, pistas deportivas) a linderos laterales y fondo.
Parámetros de los vestuarios	Sup. Máx: 2,50 m ² c/ N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumblera Sup. Máx: 10,00 m ² c/ N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumblera
Parámetros del garaje	Sup. Máx: sin fijar N° plantas: 1 planta Altura: 3,00 metros Frente Máx: < 40% de la fachada o como máximo 3,5 metros
Parámetros de las edificaciones auxiliares: Barbacoas, piscinas, chimeneas, pistas deportivas.	Retranqueo mínimo de 1,00 metro.

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.

Las condiciones de posición serán las del siguiente cuadro, atendiendo a cada uno de los grados:

Parámetro	Condiciones
Tipología edificatoria	Agrupación de conjunto e hilera
Alineaciones y rasantes del ámbito	Determinadas según el Art. 5.2.12 de las nuevas NN.SS.
Retranqueo mínimo a fachada principal	3,00 m., con la excepción de parcelas de profundidad <12m.: 1,50 metros.
Retranqueo mínimo a linderos laterales (en hilera será nulo en todos los casos).	2,00 m. a viario o espacio mancomunado; 3,00 metros a parcela colindante. En todo caso, los hastiales presentarán, al menos, un 5% de huecos.
Retranqueo mínimo a fachada posterior o fondo	3,00 m. para parcelas cuyo frente esté orientado al norte con una desviación máxima de 30°
Ocupación máxima sobre el total de la parcela*	6,00 m. para el resto de los casos Sobre rasante: 50% Bajo rasante: 75%

* Se considera la totalidad de la suma de las dos fracciones, privativa y mancomunada.

Además de las anteriores, se deberán tener en consideración las siguientes determinaciones:

i. Para la definición de una agrupación de parcelas se requerirá la presentación de un Estudio de Detalle que fijará las alineaciones interiores para las nuevas edificaciones y sus retranqueos teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las ordenación de las parcelas o subparcelas resultantes cumplirá las condiciones generales y particulares establecidas para la presente norma zonal.
- La forma del espacio libre deberá permitir la inscripción de una circunferencia de diámetro igual a 15,00 m.
- La ordenación de ámbitos con parcelas o subparcelas que presenten frente a un espacio mancomunado deberá garantizar el acceso a dichas parcelas de vehículos a través de zonas de paso cuya anchura mínima será de 3,50 m. con radios de giro mínimos de 4,00 m.

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

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

iv. En todas las parcelas final de alineación o en esquina, se retranqueará la edificación 2,00 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

v. El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie o a rampas de acceso a garajes, salvo los casos previstos en el apartado 6 del presente punto, que mantendrán un retranqueo mínimo de 1,00 metro.

vi.- Condiciones estéticas, higiénicas, de seguridad y otras condiciones

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, y en cualquier caso, las siguientes según el Grado:

Parámetro	Condiciones
Tipología edificatoria	Agrupación de conjunto, pareadas y agrupadas en hilera
Pendientes de cubiertas	< 35° en cubiertas inclinadas. Se permiten las cubiertas planas
Aparcamientos (*)	La que resulte en un mayor número de plazas de entre las siguientes opciones: - 1 plaza / 1 vivienda - 1,5 plazas / 100 m ²
Condiciones de acceso al aparcamiento	Zona horizontal de acceso a la rampa totalmente interior a la parcela. La rampa no podrá tener una pendiente mayor del 18%

(*) Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. Así mismo, se podrá albergar en zona bajo rasante, individual o mancomunada con acceso único sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en las presentes ordenanzas para la limitación de la ocupación máxima en planta bajo rasante.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,20 metros pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra hasta una altura de 1,10 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

8. CONDICIONES DE USO

No se establecen diferencias entre los grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y en la edificación.

- Grado 2: Residencial Colectiva sujeta a algún régimen de protección pública (VPP). Identificado con el código RC -2 en los planos correspondientes.

4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

En función del Grado de aplicación, los tipos edificatorios son:

Grado	Tipos
Grado 1	Bloque aislado
Grado 2	Bloque aislado

5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Será de aplicación lo establecido en el siguiente cuadro:

Grado	Superficie mínima de parcela	Condición geométrica
Grado 1 (RC-1)	1.500 m ²	Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 25,00 metros de diámetro
Grado 2 (RC-2)	1.500 m ²	Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 25,00 metros de diámetro

Los Estudios de Detalle determinarán las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, cumpliendo las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipos edificatorios, según lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas:

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones cumplirá en cualquier caso las condiciones mínimas establecidas para su correspondiente zona.

Las presentes Normas Urbanísticas permiten y fomentan la edificación en bloque abierto como tipología edificatoria que materializa el inmueble villa entendido como modelo deseable de compartición de servicios en zonas mancomunadas libres o edificadas para la comunidad que lo habita, sin perjuicio de mantener un equilibrio entre las primeras y las restantes de carácter privativo.

A tal fin, se establecen las siguientes condiciones de diseño para la ordenación de los volúmenes edificatorios y los usos vinculados a los espacios mancomunados o privativos.

- Una parte no menor de 1/3 de la superficie de la parcela se destinará a espacios libres adscritos a uso de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. La condición geométrica para el proyecto de la edificación deberá permitir inscribir un círculo de diámetro no menor de 12,00 metros en el espacio libre de parcela entorno a la edificación en el que se estará a lo regulado en el artículo 4.9.2. de las NN.SS.
- Se permitirá el uso privativo del espacio libre de parcela restante vinculado a las viviendas una vez aplicadas las condiciones de los puntos anteriores, con las limitaciones establecidas en el Art. 5.2.8 de las NN.SS. vigentes.
- Por todo lo anteriormente establecido, la ocupación máxima no será mayor de 2/3 de la superficie de parcela.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física con las mismas.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN

i. Edificabilidad

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. El aprovechamiento edificable se fija en cada parcela resultante de la ordenación del presente Plan Parcial. La edificabilidad para las parcelas mínimas resultantes de nuevas segregaciones se establecerá de manera proporcional entre la edificabilidad asignada a la parcela por el presente Plan Parcial o el proyecto de Reparcelación correspondiente y la superficie de las parcelas resultantes.

Uso principal:
Uso Residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª.

Usos complementarios:

- Uso Residencial, en su clase Residencia en Categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga al menos 1.500 m2 de superficie.
- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso residencial, y en la clase Hostelería, categorías 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m2 de superficie.
- Uso terciario Oficinas, en clase de oficinas en categoría 1ª, en cualquier posición en la edificación, con un máximo de 40 m2 construidos para ese uso.
- Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, menos en las Categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecta tenga más de 1.000 m2 de superficie.
- Uso de espacios libres y zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestar para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos Prohibidos:
Los restantes.

9. CONDICIONES DE DESARROLLO

La edificación de cada ámbito definido en el plano O-01 "Calificación" está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle. Dicho Estudio deberá fijar la ordenación de viviendas definidas en el apartado anterior, así como las alineaciones y volúmenes de la edificación. Así mismo, definirá el régimen de parcelación o uso en condominio de cada ámbito, atendiendo a las condiciones generales de parcelación y alturas de la edificación previstas por esta ordenanza.

ARTÍCULO 8.2. ZONA-RC: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COLECTIVA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado para Vivienda multifamiliar Residencial Colectiva, identificado en con el código "RC" en las correspondientes manzanas del Plano de Calificación.

2. USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE

El Plan Parcial desarrolla y cualifica en su ámbito el uso establecido en el planeamiento general con la denominación genérica de *Uso Residencial, Categoría 2ª, Vivienda Multifamiliar* en su artículo 4.4. Constituye las nuevas extensiones ordenadas del núcleo urbano que presentan esta calificación.

Corresponde, en general, a tipos edificatorios aislados.

El uso principal es el residencial pudiendo, ocasionalmente, situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas.

3.- GRADOS

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de parcela edificable.

- Grado 1: Residencial Colectiva de promoción libre. Identificado con el código RC -1 en los planos correspondientes.

Dentro de la parte de parcela en mancomunidad se permitirán las siguientes construcciones auxiliares:

Parámetro	Grado 1	Grado 2
Residencial Multifamiliar RC-1	Residencial Multifamiliar RC-1	Residencial Multifamiliar RC-2
Condiciones especiales complementarias para construcciones auxiliares a las viviendas	Posibilidad de adosar Caseta de Jardín y Vestuarios (máximo 2 Uds.) a linderos laterales y fondo de parcela Posibilidad de adosar garaje a la fachada. Altura máxima 3,00 metros. Retranqueo mínimo de 3,00 metros a lindero lateral o fondo de parcela	Posibilidad de adosar Caseta de Jardín (máximo 2 Uds.) a linderos laterales y fondo de parcela Posibilidad de adosar garaje a la fachada. Altura máxima 3,00 metros. Retranqueo mínimo de 3,00 metros a lindero lateral o fondo de parcela
Parámetros de Caseta de Jardín	Sup. Máx: 2,50 m ² c N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumbre	Sup. Máx: 2,50 m ² c N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumbre
Parámetros de los Vestuarios	Sup. Máx: 10,00 m ² c N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumbre	Sup. Máx: 10,00 m ² c N° plantas: 1 planta Altura: 2,20 metros al alero y 2,50 metros a la cumbre
Parámetros del Garaje	Sup. Máx: sin fijar N° plantas: 1 planta Altura: 3,00 metros Frente Máx: < 30% de la fachada o como máximo 3,5 metros	Sup. Máx: sin fijar N° plantas: 1 planta Altura: 3,00 metros Frente Máx: < 30% de la fachada o como máximo 3,5 metros
Parámetros de las Edificaciones Auxiliares: Barbacoas, piscinas, chimeneas, pistas deportivas.	Retranqueo mínimo de 1,00 metro.	Retranqueo mínimo de 1,00 metro

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.

Las condiciones de posición serán las del siguiente cuadro, atendiendo a cada uno de los cuatro grados:

Parámetro	Grado 1	Grado 2
Tipología edificatoria	Residencial Multifamiliar RC-1	Residencial Multifamiliar RC-2
Alineaciones y Rasantes del ámbito	Bloque Aislado Determinadas según el Art. 5.2.12 de las NN.SS., por el presente Plan Parcial.	Bloque Aislado Determinadas según el Art. 5.2.12 de las NN.SS., por el presente Plan Parcial.
Retranqueo mínimo a fachada principal	5,00 m o 0,00 m para planta baja, en su caso	5,00 m o 0,00 m para planta baja, en su caso
Retranqueo mínimo a linderos laterales	5,00 metros	5,00 metros
Retranqueo mínimo a fachada posterior o fondo	5,00 m	5,00 m
Ocupación máxima sobre el total de la parcela	2/3 de la superficie de la parcela	2/3 de la superficie de la parcela

Además, se deberán tener en consideración las siguientes determinaciones:

- Los Estudios de Detalle fijarán las alineaciones para las nuevas edificaciones y sus retranqueos teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
 - Las ordenación de la parcela cumplirá las condiciones generales y particulares establecidas para la presente norma zonal.

ii. Altura máxima

La presente ordenanza establece la posibilidad de cubrir la edificación mediante cubierta inclinada, o mediante cubierta plana, total o parcialmente o combinaciones de ambas.

La edificación constará de un número máximo de 3 plantas: planta baja, primera y bajo cubierta o ático.

La altura máxima de la edificación será de 9,50 metros a cornisa o a coronación de fachada y 11,50 a cumbre, obtenida como la resultante de la envolvente mediante la aplicación de la inclinación de la cubierta sobre la altura máxima a cornisa con un número máximo de 2 plantas (baja más primera) más bajo cubierta o ático.

iii. Retranqueos

A alineación: 5,00 metros, permitiéndose retranqueo nulo para el cuerpo de edificación en planta baja, con una limitación en altura máxima a cornisa o coronación de fachada de 4,00 metros, y manteniéndose el retranqueo establecido de 5,00 metros para las restantes plantas.

A linderos laterales: 5,00 metros, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 4.9.2 de las NN.SS.

A fondo de parcela, 5,00 metros.

A Otras condiciones de volumen

Se permiten escalonamientos y discontinuidades en los planos de fachada, en sentido vertical y horizontal, con objeto de dar lugar a volúmenes singulares, siempre y cuando respeten las condiciones de edificabilidad, posición y ocupación máximas.

La tercera planta (bajo cubierta o ático) presentará una edificabilidad no superior al 25% de la definida para la parcela edificable pudiéndose destinar a terraza azotea el resto de la superficie.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada Grado son los siguientes:

Parámetro	Grado 1	Grado 2
Edificabilidad máxima sobre parcela neta	Residencial Multifamiliar RC-1 La definida por el Plan Parcial o la resultante de la aplicación del epígrafe 6 de la presente ordenanza	Residencial Multifamiliar RC-2 La definida por el Plan Parcial o la resultante de la aplicación del epígrafe 6 de la presente ordenanza
Altura máxima de la edificación	9,50 metros	9,50 metros
Altura máxima de la cumbre	11,50 metros	11,50 metros
Número máximo de plantas sobre rasante	II plantas + b/c o ático	II plantas + b/c o ático
Alineaciones y Rasantes del ámbito	Determinadas según el Art. 5.2.12 de las nuevas NN.SS., por el presente Plan Parcial.	Determinadas según el Art. 5.2.12 de las nuevas NN.SS., por el presente Plan Parcial.

En la zona mancomunada se permitirán exclusivamente las edificaciones sobre rasante correspondientes a las instalaciones anexas higiénico sanitarias (vestuarios, servicios, almacén o similares) o a las instalaciones deportivas (piscina, pistas deportivas, etc.) según lo establecido en el Art. 4.9.2 de las NN.SS.

Las instalaciones correspondientes a depuración de agua de la piscina o cualquier otra relacionada con otras instalaciones deportivas, se ubicarán preferentemente bajo rasante, siempre que técnicamente sea aconsejable dicha localización. La edificabilidad correspondiente a las edificaciones anexas a las instalaciones deportivas no podrá superar nunca, en total, los 10,00 m² por cada vivienda en situación de mancomunidad. Si dicha edificabilidad superara ese estándar, el exceso será deducido de la edificabilidad residencial correspondiente a las viviendas. Para establecer el cómputo de dichas edificabilidades, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

- Uso industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferior a la baja, y en clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado al uso principal de la edificación.
- Uso de espacios libres y zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molesta para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos Prohibidos:

Los restantes.

9. CONDICIONES DE DESARROLLO

La edificación de cada ámbito definido en el epígrafe anterior está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle. Dicho Estudio deberá fijar la ordenación de volúmenes del bloque y edificaciones auxiliares definidas en el apartado anterior, así como las alineaciones y volúmenes de la edificación. Así mismo definirá el régimen de asignación de espacios privativos y mancomunados en la parcela, atendiendo a las condiciones generales de parcelación y alturas de la edificación previstas por esta ordenanza.

ARTÍCULO 8.3. ZONA-05: DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y TERCIARIO COMERCIAL

1. ÁMBITO

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en el plano de O.01 “Calificación” Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, el culto, el deporte, la administración y la asistencia social y sanitaria, etc. por lo que se refiere a los usos dotacionales.

A diferencia del resto de las zonas de ordenación consideradas en este documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de ordenación y que se corresponde con el Uso Dotacional definido en el Capítulo. 4. de las NN.SS. en todas sus categorías. Para estas, las condiciones de la presente ordenanza definen la totalidad de los parámetros de aplicación para la edificación sobre las parcelas así calificadas.

Por otra parte, aquellas otras zonas destinadas a la implantación de actividades económicas como uso lucrativo, esto es, actividades que tienen lugar bajo la denominación establecida en las NN.SS. en el Capítulo 4 para el Uso Terciario y Terciario Oficinas en las categorías establecidas en la presente ordenanza.

2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

3. GRADOS

A los efectos de aplicación de las condiciones de la ordenación se establecen dos Grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo.

- Grado 1º: Dotacional general (multifuncional). Se representa en los planos de ordenación bajo la clave RG_EQ y RL_EQ.
- Grado 2º: Dotacional Terciario-Comercial. Se representa en los planos de ordenación bajo la clave TC.

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece como superficie de parcela mínima 500 m², con frente mínimo de 12,00 metros.

No obstante, las condiciones anteriores no tendrán carácter obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

- Para el espacio libre mancomunado, la superficie ajardinada deberá representar, al menos, un tercio de su superficie total. La forma de dicho espacio libre deberá permitir la inscripción de una circunferencia de diámetro igual a 12,00 m.

- La ordenación de ámbitos con parcelas o espacios privativos cuyo frente de a un espacio mancomunado deberá garantizar el acceso a dichas parcelas de vehículos a través de zonas de paso cuya anchura mínima será de 3,50 m. con radios de giro mínimos de 4,00 m.

ii. En los Estudios de Detalle se definirán las condiciones de volumen de la edificación.

iii. El espacio obligado de retanqueo a linderos laterales o fondo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie o a rampas de acceso a garajes, salvo los casos previstos en el apartado 6 del presente punto, que mantendrán un retanqueo mínimo de 1,00 metro.

vi.- Condiciones estéticas, higiénicas, de seguridad y otras condiciones.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, y en cualquier caso, las siguientes según el Grado:

Parámetro	Grado 1	Grado 2
Tipología edificatoria	Residencial Multifamiliar RC - 1	Residencial Multifamiliar RC - 2
Pendientes de cubiertas	Bloque abierto Entre 20º y 35º excepto las cubiertas planas en áticos y terrazas.	Bloque abierto Entre 20º y 35º excepto las cubiertas planas en áticos y terrazas.
Aparcamientos (*)	La que resulte en un mayor número de plazas de entre las siguientes opciones: - 1 plaza / 1 vivienda - 1,5 plazas / 100 m2c	La que resulte en un mayor número de plazas de entre las siguientes opciones: - 1 plaza / 1 vivienda - 1,5 plazas / 100 m2c
Condiciones de acceso al aparcamiento	Zona horizontal de acceso a la rampa totalmente interior a la parcela. La rampa no podrá tener una pendiente mayor del 16%	Zona horizontal de acceso a la rampa totalmente interior a la parcela. La rampa no podrá tener una pendiente mayor del 16%

(*)Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje .

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,20 metros pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra hasta una altura de 1,10 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

8. CONDICIONES DE USO

No se establecen diferencias entre los grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y en la edificación.

Uso principal:

Uso Residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª.

Usos complementarios:

- Uso Residencial, en su clase Residencia en Categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500 m2 de superficie.

- Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso residencial, y en la clase Hostelería, categorías 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo.

- Uso terciario Oficinas, en clase de oficinas en todas sus categorías, en cualquier posición en la edificación.

- Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

El aprovechamiento edificable se fija por el índice de edificabilidad superficial, sin perjuicio de que normativas sectoriales que lo establezcan, obliguen a una alternativa, a la que se cederá.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de:

- 1,00 m²/m² para el Grado 1
- La definida en el Plan Parcial en las correspondientes parcelas para el Grado 2
- La altura máxima de la edificación será de 11,00 metros.

El número máximo de plantas será de tres.

No computará como edificabilidad la superficie destinada a almacenamiento asociado al uso principal hasta un 25% de la edificabilidad total de la parcela.

6. CONDICIONES DE POSICIÓN

- Retranqueo a alineaciones oficiales: cinco metros (5,00 m).
- Retranqueo a linderos laterales: de cinco metros (5,00 m), o nulo si se diese el caso de tipo pareado.
- Retranqueo a lindero posterior: cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 75% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

7. OTRAS CONDICIONES

Se podrán adaptar las anteriores condiciones de manera justificada para posibilitar la implantación del edificio dotacional mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

8. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

- Grado 1º

Uso principal.

- Dotacional en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

- Uso residencial en clase vivienda categoría 1ª con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m² construidos. Para guarda y custodia de las instalaciones.
- Uso de espacios libres y zonas verdes en su clase de jardines y juegos para niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

- Los restantes
- Grado 2º

Uso principal.

- Terciario clase Comercial, Hostelero en todas sus categorías y clase Centros de reunión en su categoría 9ª.

Usos complementarios:

- Terciario, en la clase Oficinas, en todas sus categorías.
- Uso de espacios libres y zonas verdes en su clase de jardines y juegos para niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

- Los restantes

ARTÍCULO 8.4. ZONA-06: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. ÁMBITO

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público.

2. GRADOS.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen tres grados:

- Grado 1º. Clase de Espacios Libres y Jardines, Zonas Verdes y Juegos de Niños (clave RL_EL). Para este grado se crearán espacios de paseo, de recreo/esparcimiento, de estancia, zonas ajardinadas y/o arboladas dotadas de mobiliario urbano alumbrado y riego necesario. Asimismo, se establece la obligatoriedad de cumplir los estándares de juegos para niños, según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, en los correspondientes proyectos de urbanización.
- Grado 2º. Clase Protección (clave RG_EL), correspondiente al Parque Forestal y Parque del Arroyo

3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se establecen considerándose indivisibles las previstas en el Plan Parcial

4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

Solo se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, música o similares, o las destinadas a mantenimiento, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3,00 m) de altura y doce (12,00 m²) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permite cualquier tipo de instalación deportiva que no suponga elevación de edificación alguna y solo requiera tratamiento superficial.

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente Ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3,00 m) para todos los grados.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación a que obligan las instalaciones mencionadas.

En las franjas de protección de viario, solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa y aquellas asociadas al viario. También se permite la pavimentación de tipo peatonal o excepcionalmente de acceso rodado. En la protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas a través de las mismas.

5. CONDICIONES DE USO

Se estará a lo dispuesto por el Artículo 11.6.5 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 8.5. ZONA-07: SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Se estará a lo dispuesto por el Artículo 11.7 de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 8.6. ZONA-08: RED VIARIA

Se estará a lo dispuesto por el Artículo 11.8 de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen dos grados:

Viario de coexistencia, con las condiciones definidas para la Categoría 2ª del Uso de Red Viaria, según viene definido en el Art. 4.11 de las NN.SS. El tratamiento superficial de este tipo de viario tenderá a la unificación de materiales en aceras, calzadas, plazas de aparcamiento y mobiliario urbano.

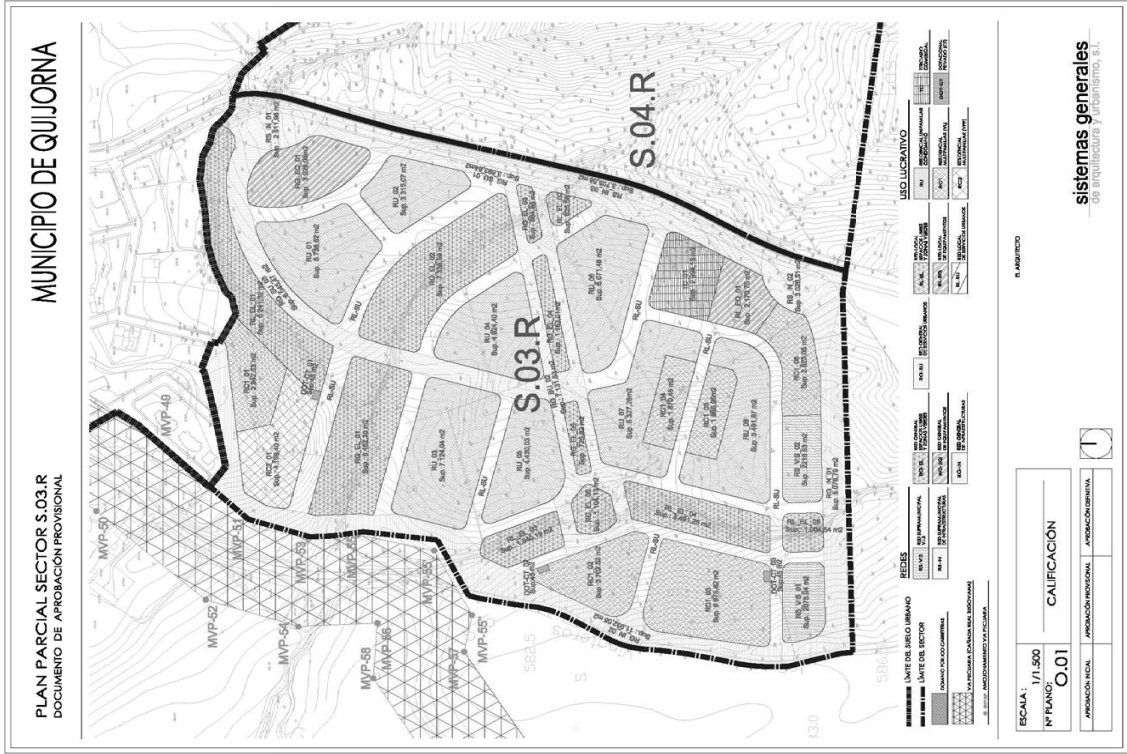
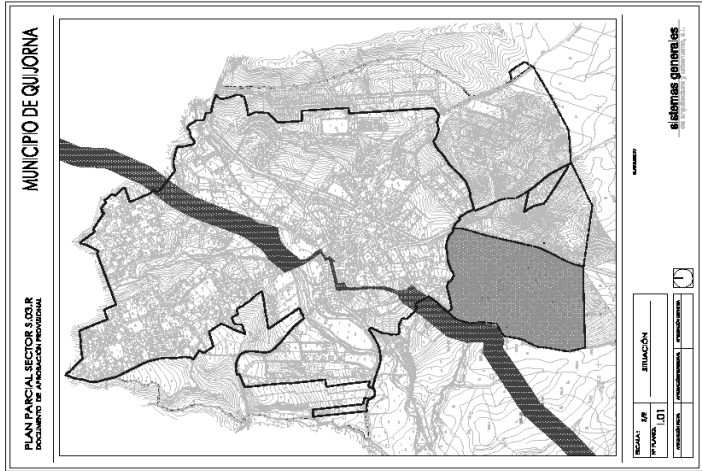
Viario principal, de conexión con otros sectores y el núcleo urbano al que desarrolla, destinado a la circulación de vehículos a motor y, preferentemente, transporte público.

ARTÍCULO 8.7. ZONA-09: DOTACIONAL PRIVADO CT

Comprende las zonas que el presente Plan Parcial destina a albergar elementos de la red de distribución de energía eléctrica, específicamente centros de transformación y de reflexión
Corresponden a esta clave las parcelas destinadas por el presente Plan Parcial a la Subestación Eléctrica, y los centros de transformación y reflexión, indicadas r con las referencia Dotacional Privado en el Cuadro de Superficies y en el plano O.1. “Calificación y Condiciones de la Edificación”. Su situación, de acuerdo con este artículo, se realizará subterránea o en el interior de edificios, no computando la edificabilidad necesaria para el uso y pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante. La parcelación ordenada por el presente Plan Parcial se considera vinculante en cuanto a su superficie, uso y edificabilidad aunque no en cuanto a su posición. Se podrá alterar dicha posición en función de la demanda real energética en el momento de la urbanización o, en su caso, de la edificación.
Los centros de transformación de las parcelas lucrativas pueden alojarse subterráneos o en edificio. En ambos casos se instalarán en zona privada, cedida en uso a tal efecto. Dicha cesión estará vigente en tanto se mantenga la finalidad de suministro eléctrico para la que fue efectuada.

ARTÍCULO 8.7. ZONA-10 : VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL (VIS)

Tal y como se estableció en la Memoria, la ordenación de las parcelas de cesión para la Red Supramunicipal de Viviendas de Integración Social se remitirá a la elaboración de sendos Planes Especiales, que deberán ser aprobados por el organismo competente.
El contenido y tramitación de estos Planes Especiales están regulados por los artículos 50 a 52, y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, respectivamente.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN		Hoja: 1/3
Denominación: "LAS ROZUELAS"		Clave Sector: S.03.R.
Características: Superficie bruta:.....179.324,76 m ² Carácter del sector (Uso Característico):..... RESIDENCIAL LIBRE (Residencial unifamiliar) Ordenanza lucrativa de referencia:..... Zona 03		
Aprovechamiento Urbanístico: Área de reparto:..... S.03.R. Aprovechamiento tipo:.....0.36 m ² c/m ² Techo máximo edificable:.....61.260,98 m ² Densidad bruta residencial:.....25 viv/Ha Número máximo de viviendas:.....444 viv		
Determinaciones vinculantes de la ordenación: Tipología edificatoria:..... AISLADA/PAREADA/AGRUPADA EN HILERA. Parcela mínima residencial:.....175 m ² Altura máxima de la edificación/Número máximo de plantas:.....11,50 m/ 2 plantas+bc Uso compatible (porcentaje máximo de edificabilidad respecto del característico): COMERCIAL (10%)		
Cesiones obligatorias y gratuitas: - NO LUCRATIVAS: Zonas verdes:.....Según LSCM (Mínimo 10% superficie bruta sector) Equipamiento:.....Según LSCM Vial:.....Según LSCM Otras:.....5% del suelo bruto del sector para zonas verdes de sistemas generales - LUCRATIVAS: Residencial unifamiliar:.....10% del aprovechamiento lucrativo		
Determinaciones de gestión urbanística: Sistema de actuación:.....SEGÚN CONVENIO URBANÍSTICO Y DE GESTIÓN Iniciativa de planeamiento:..... PÚBLICA		

Determinaciones de desarrollo. Plazos: (los plazos se fijan para la presentación ante la Administración urbanística actuante de los diferentes documentos que se señalan): - Plan Parcial de Ordenación:.....12 meses desde ap. definitiva Normas Subsidiarias - Proyecto de Reparcelación:.....6 meses desde ap. definitiva P.P.O - Proyecto de Urbanización:.....6 meses desde ap. definitiva P.P.O. en caso contrario - Finalización total de las obras de urbanización:.....6 años desde ap. definitiva Normas Subsidiarias - Solicitud de recepción de las obras de urbanización:.....1 mes desde finalización de las obras	Observaciones: - El sector limita por el Noroeste con la Cañada Real Segoviana. Por razón de esta colindancia se remitirán los instrumentos de desarrollo para su informe por el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de Vías Pecuarias, de forma previa a la aprobación definitiva. - Se solicitará Informe a la Confederación Hidrográfica del Tago con carácter previo al desarrollo urbanístico. -Se cumplirán todas las condiciones establecidas en los convenios urbanísticos de planificación y gestión firmados entre los propietarios del Sector y el Ayuntamiento de Quijorna.
---	---

