

AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**VOLUMEN II.
NORMATIVA URBANISTICA GENERAL
Y NORMATIVA DEL SUELO URBANO**

**Documento Provisional
Septiembre de 2001**

INDICE

	<u>Pág.</u>
TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO 1.1. OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE COLLADO VILLALBA	2
1.1. OBJETO Y AMBITO	2
1.2. CONTENIDO, MODIFICACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL	2
2.1. <u>Contenido Documental</u>	2
2.2. <u>Normas de Interpretación</u>	3
2.3. <u>Modificación</u>	3
2.4. <u>Revisión</u>	4
CAPITULO 1.2. NORMAS DE TRAMITACION	6
1.2.1. <u>Actos sujetos a licencia</u>	6
1.2.2. <u>Alineaciones y rasantes</u>	6
TITULO 2. REGIMEN DE SUELO Y GESTION	7
CAPITULO 2.1. SISTEMAS GENERALES	8
2.1.1. <u>Definición</u>	8
2.1.2. <u>Obtención</u>	8
2.1.3. <u>Relación de Sistemas Generales</u>	9
2.1.4. <u>Carreteras de la Comunidad de Madrid</u>	10
2.1.5. <u>Lobo Cojo. Suelos Contaminados</u>	10
CAPITULO 2.2. REGIMEN DEL SUELO URBANO	11
2.2.1. <u>Definición</u>	11
2.2.2. <u>Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano</u>	11
2.2.3. <u>Limitaciones</u>	11
<i>Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba / Volumen II</i>	2
<i>Corrección de Errores 31 de enero 2002</i>	

2.2.4. <u>Deberes y cargas</u>	12
2.2.5. <u>Plazos de ejecución del planeamiento</u>	13
2.2.6. <u>Regulación del Suelo Urbano</u>	13
CAPITULO 2.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	14
2.3.1. <u>Definición</u>	14
2.3.2. <u>Delimitación</u>	14
2.3.3. <u>Otras Determinaciones</u>	14
CAPITULO 2.4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	15
2.4.1. <u>Definición</u>	15
2.4.2. <u>Regulación</u>	15
TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE PROTECCION	16
CAPITULO 3.1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE APLICACION	17
A/3.1.1. <u>Parcela</u>	17
A/3.1.2. <u>Parcela mínima</u>	17
A/3.1.3. <u>Solar</u>	18
A/3.1.4. <u>Linderos</u>	18
A/3.1.5. <u>Alineaciones</u>	18
A/3.1.6. <u>Rasantes</u>	19
B/3.1.1. <u>Plano de fachada, o plano principal de fachada</u>	21
B/3.1.2. <u>Medianera</u>	21
B/3.1.3. <u>Línea de edificación</u>	21
B/3.1.4. <u>Retranqueo</u>	21
B/3.1.5. <u>Separación entre edificaciones</u>	22

B/3.1.6.	<u>Edificación aislada o exenta</u>	22
B/3.1.7.	<u>Edificación no aislada</u>	22
B/3.1.8.	<u>Edificio exclusivo</u>	22
B/3.1.9.	<u>Edificación principal</u>	22
C/3.1.1.	<u>Fondo edificable</u>	23
C/3.1.2.	<u>Superficie ocupable</u>	23
C/3.1.3.	<u>Superficie ocupada y Ocupación de parcela</u>	23
C/3.1.4.	<u>Ocupación máxima de parcela</u>	23
C/3.1.5.	<u>Jardín Privado. Espacio libre de parcela</u>	23
C/3.1.6.	<u>Definición y Condiciones de los patios</u>	24
C/3.1.7.	<u>Condiciones de los entrantes y salientes en fachada</u>	25
D/3.1.1.	<u>Altura de la edificación</u>	28
D/3.1.2.	<u>Medición de alturas de un edificio</u>	28
D/3.1.3.	<u>Altura de piso y altura libre de piso o de planta</u>	32
D/3.1.4.	<u>Cubiertas y construcciones por encima de la altura del edificio</u>	32
E/3.1.1.	<u>Habitación exterior</u>	35
E/3.1.2.	<u>Habitación vividera</u>	35
E/3.1.3.	<u>Vivienda</u>	35
E/3.1.4.	<u>Apartamento</u>	36
F/3.1.1.	<u>Sótanos</u>	37
F/3.1.2.	<u>Semisótanos</u>	39
F/3.1.3.	<u>Planta baja</u>	39
F/3.1.4.	<u>Entreplanta o altillo</u>	39
F/3.1.5.	<u>Planta diáfana</u>	39

F/3.1.6.	<u>Planta piso</u>	39
F/3.1.7.	<u>Atico</u>	39
F/3.1.8.	<u>Planta bajo cubierta</u>	40
F/3.1.9.	<u>Condiciones de las plantas en Edificios Catalogados</u>	40
G/3.1.1.	<u>Edificabilidad</u>	41
G/3.1.2.	<u>Areas de Reparto</u>	41
G/3.1.3.	<u>Aprovechamiento</u>	41
G/3.1.4.	<u>Superficie total edificada o techo edificado</u>	42
G/3.1.5.	<u>Superficie edificada existente</u>	44
H/3.1.1.	<u>Bien de Interés Cultural</u>	45
H/3.1.2.	<u>Entorno de protección</u>	45
H/3.1.3.	<u>Rehabilitación</u>	45
CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y DE CALIDAD DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD		46
3.2.1.	<u>Condiciones Generales</u>	46
3.2.2.	<u>Condiciones constructivas de edificios de uso residencial multifamiliar</u>	46
3.2.3.	<u>Condiciones de los locales comerciales</u>	49
3.2.4.	<u>Instalaciones y dotaciones en locales y edificios</u>	50
3.2.5.	<u>Condiciones de seguridad y accesibilidad en edificios y locales de uso público</u>	54
3.2.6.	<u>Condiciones de los garaje-aparcamientos</u>	55
3.2.7.	<u>Declaración de ruina</u>	56
CAPITULO 3.3. CONDICIONES ESTETICAS		57
3.3.1.	<u>Condiciones Estéticas Generales</u>	57
3.3.2.	<u>Protección Contra la Contaminación Lumínica</u>	59
<i>Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba / Volumen II</i>		5
<i>Corrección de Errores 31 de enero 2002</i>		

CAPITULO 3.4. NORMATIVA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA	61
3.4.1. <u>Disposiciones Generales y Definiciones</u>	61
3.4.2. <u>Niveles de protección</u>	62
3.4.3. <u>Procedimiento y plazos</u>	63
3.4.4. <u>Compensación</u>	65
3.4.5. <u>Declaración de utilidad pública y destino de restos arqueológicos</u>	65
3.4.6. <u>Responsabilidad del Técnico Competente</u>	65
CAPITULO 3.5. NORMATIVA DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
3.5.1. <u>Normativa de Protección de Cauces y Masa Arbórea</u>	66
3.5.2. <u>Normativa de Protección Acústica</u>	67
TITULO 4. NORMAS DE URBANIZACION	68
CAPITULO 4.1. NORMAS DE DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS	69
4.1.1. <u>Carácter de las normas de diseño</u>	69
4.1.2. <u>Normas de diseño de la red viaria</u>	69
4.1.3. <u>Normas de diseño de itinerarios y carriles de bicicleta</u>	70
4.1.4. <u>Normas de protección de elementos de infraestructuras hidráulicas</u>	70
TITULO 5. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO	72
CAPITULO 5.1. CONDICIONES DE USO	73
5.1.1. <u>Regulación de los Usos</u>	73
5.1.2. <u>Estándares funcionales</u>	74
5.1.3. <u>Regulación de los Usos Característicos, de los Usos Compatibles y Prohibidos y de los Complementarios Obligatorios</u>	74
1. USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	77
2: USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	79
3. USO CARACTERISTICO: ALOJAMIENTO COMUNITARIO	80
4. USO CARACTERISTICO: TERCIARIO	81
<i>Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba / Volumen II</i>	6
<i>Corrección de Errores 31 de enero 2002</i>	

5. USO CARACTERISTICO: PRODUCTIVO, Y DISTRIBUCION EN ALMACEN Y COMERCIO MAYORISTA	84
6. USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL	86
7. USO CARACTERISTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	88
8. USO CARACTERISTICO: SERVICIOS PUBLICOS	89
9. USO CARACTERISTICO: APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS	90
CAPITULO 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACION	91
ORDENANZA N° 1. MANZANA CERRADA (MC)	93
ORDENANZA N° 2. MANZANA LIBRE (ML)	96
ORDENANZA N° 3. BLOQUE ABIERTO (BA)	100
ORDENANZA N° 4. UNIFAMILIAR (UN)	103
ORDENANZA N° 5. CASCO ANTIGUO (CA)	106
ORDENANZA N° 6. INDUSTRIAL (IND)	111
ORDENANZA N° 7. SERVICIOS (SER)	113
ORDENANZA N° 8. DOTACION COMUNITARIA / EQUIPAMIENTO (DC)	115
ORDENANZA N° 9. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS (SP)	118
ORDENANZA N° 10. CENTRO COMERCIAL (COM)	120
ORDENANZA N° 11. APARCAMIENTO (PK)	123
ORDENANZA N° 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)	124
ORDENANZA N° 13. CONSERVACION (CAT)	126
ORDENANZA N° 14. CONSERVACION (MS)	127
TITULO 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	128
6.1. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	129

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.1. OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE COLLADO VILLALBA.

1. OBJETO Y ÁMBITO

El Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal en los términos previstos por la Legislación Urbanística General, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de Suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. CONTENIDO, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1. Contenido Documental

El Plan General consta de los siguientes documentos:

Vol. I.-	Memoria, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.
Vol. II.-	Normas Urbanísticas Generales y del Suelo Urbano.
Vol. III.-	Condiciones Particulares de los ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano.
Vol. IV.-	Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable.
Vol. V.-	Condiciones de Uso del Suelo No Urbanizable
Vol. VI.-	Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.
VII.-	Planos de Ordenación y de Infraestructuras:
VIII.-	Documento de Información
IX.-	Informe de Participación Pública

Los planos de Ordenación y de Infraestructuras vienen editados en las siguientes Series. Las escalas que se indican son las de edición con formato mínimo (máximo denominador); no obstante pueden editarse a cualquier escala al venir grafiados sobre base digital:

Serie 1. Escala 1:5.000	Estructura general y clasificación del Suelo del Término Municipal.
Serie 2. Escala 1:2.000	Ordenación y gestión del Suelo Urbano
Serie 3. Escala 1:2.000	Sistemas Generales y Red Viaria
Serie 4. Escala 1:2.000	Infraestructuras: Red de Saneamiento
Serie 5. Escala 1:2.000	Infraestructuras: Red de abastecimiento de agua
Serie 6. Escala 1:2.000	Infraestructuras: Red de energía eléctrica y otras

2.2. Normas de Interpretación

1. Contenidos contradictorios

En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen el Plan General, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- 1.- Planos de Clasificación y de Ordenación, Series 1 y 2.
- 2.- Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos (Volumen VI).
- 3.- Normas Urbanísticas del Suelo Urbano (Título 5 del Vol. II).
- 4.- Condiciones Particulares de los ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano (Vol. III).
- 5.- Normas Urbanísticas Generales (Títulos 1, 2, 3 y 6 del Volumen II).
- 6.- Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable y No Urbanizable (Vol. IV y V).
- 7.- Programa de Actuación. (Volumen I).
- 8.- Memoria. (Volumen I)

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

Si se dieran otras contradicciones en textos de igual prioridad normativa, primarán, por este orden, aquellas determinaciones que impliquen: a) menor edificabilidad, densidad de uso o volumen de edificación; b) aquellas más favorables al Ayuntamiento; y c) aquellas más favorables al resto de la Administración Pública.

2. Interpretación de concepto dudoso

El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

2.3. Modificación.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2. A efectos de lo dispuesto en el Art. 45.1 de la Ley 9/1995 de 28 de marzo de la CAM, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo sobre condiciones de modificación del Plan, los siguientes elementos del Plan General corresponden por su

naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, y por tanto su modificación deberá respetar las determinaciones del número 3 del mismo Artículo y Ley:

Volumen I: Memoria

Volumen II: Normativa Urbanística General y del Suelo Urbano

Volumen III: Capítulo I, Normas Generales; y las determinaciones de las Fichas de ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano referentes a Ordenanza de aplicación, Edificabilidad, Objetivos y Cesiones.

Volumen IV: Capítulo 1.1., Las determinaciones de las Fichas de Sectores Urbanizables referentes a Uso, Ordenanza y Edificabilidad.

Volumen VI: Capítulos 1 a 3; y las determinaciones de las Fichas de Catálogo referentes a Grado de Protección y Edificabilidad.

Volumen V.

Series de Planos 1 (Estructura General y Clasificación del Suelo del Término Municipal) y 2 (Ordenación del Suelo Urbano); y Serie 3 en lo que se refiere a Sistemas Generales.

3. A los mismos efectos, los siguientes elementos del Plan General corresponden al nivel de su desarrollo:

Volumen I: Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero

Volumen III, Volumen IV y Volumen VI: Resto de determinaciones de las Fichas de ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano, de Sectores Urbanizables y de Catálogo no mencionadas en el punto 2. de este Apartado.

Serie 3 de Planos en lo que se refiere a Sistema Viario; y Series 4, 5 y 6 (Infraestructuras).

Documentos de Información e Informe de Participación Pública

2.4. Revisión.

1. El Plan General tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.
2. La Revisión del Plan General procederá a los ocho años desde la entrada en vigor del mismo, y en todo caso cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.
 - a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al ámbito del Plan General, contradiciendo sus determinaciones de forma sustancial para el desarrollo urbano.
 - b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 75.000 habitantes empadronados en el municipio.
3. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años

desde su aprobación definitiva, y en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el Ayuntamiento necesite iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en el Programa que puedan modificar de forma importante la estructura de inversiones previstas para otros fines en el Programa.
- b) Al transcurrir cuatro años desde la última revisión del mismo.

CAPITULO 1.2. NORMAS DE TRAMITACION.

1.2.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos conforme al art. 178 de la L. y al 16 de la LM Disciplina 4/84 y en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público; y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones.
2. La ejecución de los proyectos para el desarrollo del Plan.
3. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones.
4. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.
5. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.
6. La ejecución de las obras complementarias.
7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
8. La corta de árboles.
9. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.
10. El cerramiento y vallado de fincas.
11. La instalación de construcciones prefabricadas de todo tipo.

1.2.2. Alineaciones y rasantes.

1. El Plan General establece las alineaciones oficiales del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad de Suelo Urbano. Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

TITULO 2. REGIMEN DE SUELO Y GESTION

CAPITULO 2.1. SISTEMAS GENERALES.

2.1.1. Definición.

Pertencen a los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal o de un núcleo urbano de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

En los Planos de la Serie 1 de Estructura General (Escala 1.5.000), de la Serie 2 de Ordenación (Escala 1:2.000 en formato reducido) y de la Serie 3 de Sistemas Generales, aparecen grafiados los Sistemas Generales correspondientes al título de la Serie, definidos por el Plan General.

2.1.2. Obtención.

1. Los terrenos afectados por el Plan General a dotaciones públicas de sistema general deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades siguientes.
2. Las dotaciones públicas de Sistema General fijadas por el Plan General que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto o cuya gestión del uso o servicio a establecer dependan directamente de la Administración Pública no municipal, titular de aquellos terrenos, se mantendrán de dominio de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al municipio, salvo en los supuestos expresamente contemplados en la presente normativa.
3. Los terrenos afectados por dotaciones públicas de sistema general que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento, siendo la afectación por el Plan General declaración suficiente de su utilidad pública y social.

2.1.3. Relación de Sistemas Generales

Vienen grafiados en los Planos de Series 1, 2 y 3 en razón del título de la Serie. En la Serie 3 se señalan con la sigla N los Sistemas Generales de Nueva creación; el resto son sistemas existentes.

- . Ambulatorio de la Seguridad Social
- . Ampliación Cementerio (N; es ampliación del actual)
- . Ampliación Recinto Ferial Ferialba (N; es ampliación del espacio actual en La Dehesa Boyal)
- . Aparcamiento Estación Renfe 1.200 plazas (ejecutado durante la redacción del PG)
- . Autopista A-6
- . Avenidas de Honorio Lozano y Batalla de Bailén
- . Biblioteca Pública y Centro Cultural en Batalla de Bailén, y aparcamiento (N)
- . Carreteras comarcales y nacionales
- . Casa de la Cultura
- . Comandancia de la Guardia Civil
- . Conexión Norte P-29 con M-628 (N)
- . Conexión Sur P-29 con M-628 (Camino del Molino) (N; proyecto aprobado durante la redacción del PG)
- . Dotación Polifuncional en Plaza Principe de España, y aparcamiento (N)
- . Edificios del Ayuntamiento (edificio principal, y Servicios Técnicos) en el Casco Antiguo (N; proyecto ejecutado durante la redacción del PG, pendiente de rehabilitación del edificio original)
- . Intercambiador de transportes/Estación de Autobuses (N)
- . Estación Depuradora de Aguas Residuales
- . Estación de Ferrocarril, y vía férrea
- . Institutos Públicos de Enseñanza
- . Juzgados (N en la ampliación, con proyecto ya aprobado)
- . Lobo Cojo (Recuperación paisajística) (N, señalado en Serie 1 de planos)
- . Parque de Bomberos
- . Parque Lineal Río Guadarrama (N)
- . Parque y humedal "El Carrizal"
- . Parque del Arroyo de la Poveda
- . Paseo del Endrinal (Vial Sur) (N) Adscrito al sector 1.6. (Aprovechamiento Tipo 0,6)
- . Piscinas en la Dehesa Boyal
- . Plaza de la Constitución en el Pueblo
- . Plaza de la Estación
- . Plaza del mercado en Los Belgas y aparcamiento (N el aparcamiento)
- . Río Guadarrama
- . Sendas peatonales P.R.C.A.M. (N)
- . Polideportivo
- . Zona de esparcimiento en Dehesa Boyal (N en lo que se refiere a acondicionamiento del espacio público existente)
- . El Coto de Las Suertes (N)
- . Aparcamiento en Prado Manzano (N)
- . Zona de Dotaciones Públicas en Prado Manzano (N)
- . Zona de dotaciones públicas en torno a la Casa de la Radio (N)

- . Circunvalación del Casco Antiguo por Prado Manzano (N)
- . Parque y finca de Peñalba (N en lo que se refiere a ampliación de la dotación existente)
- . Parque Municipal de Los Horcajos, Dominio de Fontenebro (N en lo que se refiere a su acondicionamiento para senderismo)
- . Ampliación de depósito de agua en Altavista (N)
- . Paso subterráneo entre plaza Príncipe de España y área de Sancho Dávila (N)
- . Peatonalización de tramos de Calle Real (N)
- . Nuevo puente sobre la A-6, entre cra. N-VI y Cantos Altos (N)
- . Pasarela peatonal paralela al puente del Zoco (N)
- . Red de paseos en bicicleta (N)
- . Rotondas en N-VI (construidas o en construcción durante la redacción del PG)
- . Zona de dotaciones públicas y LUP en “La Huerta” (N)

(N) Nueva ejecución prevista en el Plan General.

2.1.4. Carreteras de la Comunidad de Madrid

En el término Municipal de Collado Villalba se encuentran las carreteras de la Comunidad de Madrid siguientes: M-601 (De Collado Villalba a León por Segovia), M-608 (De la N-1 a la M-601 por Soto del Real), ambas pertenecientes a la red principal); y M-619 (De Collado Villalba a la N-VI por Alpedrete) y M-620 (De Alpedrete a la N-VI) de la red local de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente PG y que afecte a carreteras de la Comunidad de Madrid deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la CAM para su oportuno informe.

La zona de protección de las carreteras será de 25 metros para las pertenecientes a la red principal (M-601 y la M-608) y de 15 metros para el resto. En ambos casos la medición será desde el borde de la explanación. La zona de protección será de aplicación en suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.

Se clasifica como Sistema General las carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, de 3 metros de anchura como mínimo medidos desde el borde de la explanación.

2.1.5. Lobo Cojo. Suelos Contaminados

El antiguo vertedero de Lobo Cojo calificado como Sistema General de Dotaciones y Equipamientos deberá cumplir la Ley 10/98 de 21 de Abril de Residuos y normativa autonómica de aplicación, requiriendo para cualquier uso o instalación solicitar informe favorable a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

CAPITULO 2.2. REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.2.1. Definición.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumplen las condiciones establecidas en el Artículo 8 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril (LS98), y 78 LS76, y en consecuencia son así clasificadas por el Plan General.

En los planos de Ordenación Urbana de la Serie 2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Igualmente será considerado Suelo Urbano aquel que se vaya clasificando como tal en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el Plan General.

2.2.2. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

El derecho de urbanización, edificación y ocupación implica el cumplimiento de los deberes que establece el Plan General de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, de cesión del porcentaje de aprovechamiento en ámbitos de planeamiento cuya ficha así señale, de costear o ejecutar la urbanización, de solicitar la licencia de edificación, y de edificar los solares, en los plazos fijados para ello.

2.2.3. Limitaciones.

La obligatoriedad de observancia del presente Plan comporta las siguientes limitaciones:

1. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en el Plan.
2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.
3. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según definición del Apartado A/3.1.3. de este Volumen, y que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución previa de la urbanización, o simultánea con la edificación mediante aval que garantice la ejecución de la urbanización correspondiente a la edificación a ejecutar en cada fase de la actuación.
 - b) Previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se formalizarán a

favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos afectos a uso público de carácter local que la correspondiesen (libres de cargas, gravámenes y ocupantes), y con aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

- c) Para la edificación en áreas delimitadas en los Planos de Ordenación como Unidades de Ejecución no se permitirán acciones de urbanización ni edificación en tanto no sea aprobado el instrumento de planeamiento que les corresponda y que se especifica en las fichas de Unidades de Ejecución del Volumen III.

2.2.4. Deberes y cargas:

Los propietarios de suelo urbano con cesión de viales, o incluidos en Unidad de Ejecución o Polígono de Ordenación o Plan Especial, están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, y dotaciones de carácter local en los términos que resultan del Plan General.
- b) Ceder gratuitamente, y urbanizado, el terreno para edificar el 10% (o porcentaje que establezca la Comunidad de Madrid) del Aprovechamiento Tipo en suelo urbano no consolidado sujeto a Unidad de Ejecución cuya ficha así lo indique por no tener como objeto de reforma, renovación o mejora urbana, rehabilitación o sustitución de edificación (Art.8.4. Ley 20/1997 de la Comunidad de Madrid).
- c) Costear la urbanización del suelo destinado a las letras anteriores, en la proporción a la superficie de las parcelas.
- d) En caso de suelo urbano no consolidado o sin edificar, y en tanto no se edifique, los predios deberán ser vallados con cerramiento de altura entre 1,50 m y 2,50 m (o con las Condiciones que determine la correspondiente Ordenanza); y el interior de parcela deberá ser mantenido en condiciones suficientes de ornato público y salubridad, no permitiéndose su uso para almacenamiento. Alternativamente, la propiedad podrá convenir con el Ayuntamiento el uso del predio como aparcamiento de uso público, que si fuese gratuito obligará al Ayuntamiento al ornato, mantenimiento y responsabilidad respecto al aparcamiento. Este último caso se entenderá acordado como compensación por el incumplimiento del deber de vallar, si en el plazo de seis meses desde la vigencia del Plan General, la propiedad no hubiera efectuado el cerramiento o convenido otra cosa.

2.2.5. Plazos de ejecución del planeamiento

1. El Plan General establece en determinados casos de prioridad de ordenación, plazos específicos a Unidades de Ejecución señaladas en la Serie N° 2 de Planos de Ordenación. Con carácter general para el resto de Polígonos o para actuaciones asistemáticas, el Plan General fija los siguientes plazos y condiciones para completar la urbanización en suelo urbano y para edificar los terrenos una vez hayan adquirido la condición de solar. A estos efectos tendrán también la consideración de solar las fincas en las que existieran construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o declaradas en el Plan inadecuadas al lugar en que radiquen. En cualquier caso, el incumplimiento de plazos sólo surtirá efecto administrativo a partir de la recepción de la correspondiente notificación municipal.
2. El plazo máximo de presentación documental completa para aprobación de Estudio de Detalle o de Proyecto de Urbanización cuando sean exigidos por las Fichas de Unidades de Ejecución para un polígono, de urbanización y de edificación correspondiente, será de **cuatro años**.
3. La notificación municipal deberá ser motivada y se dictará para los terrenos que reúnan las características que motivan la decisión.
4. Transcurrido el plazo correspondiente a partir de la notificación municipal, y el de prórroga por un año si el Ayuntamiento lo acordare, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente sometida al régimen de venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento en el Registro Municipal de Solares con aplicación de los artículos 157 a 164 de la LS76.
5. El Ayuntamiento podrá dictar otros plazos para terrenos para los que delimite una Unidad de Ejecución siguiendo el Art. 38 RGU.
6. Se entenderá cumplido un plazo de edificación cuando haya sido edificado conforme a proyecto, al menos el 50% de la superficie edificable máxima del solar.

2.2.6. Regulación del Suelo Urbano.

La regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del Suelo Urbano está recogida en el Título 5, Normativa Específica del Suelo Urbano, en este Volumen II; en el Título 7, Condiciones Particulares de los Ámbitos de Planeamiento del Suelo Urbano (Volumen III); y en los Planos de Ordenación Urbana, Serie 2.

CAPITULO 2.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.3.1. Definición

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo territorial adoptado, no incluye como suelo urbano de acuerdo con la definición del Apartado 2.2.1. anterior, ni incluye como suelo no urbanizable de acuerdo con la definición del Apartado 2.4.1. siguiente.

2.3.2. Delimitación

En función de las condiciones naturales de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbano, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo territorial municipal, el Plan General delimita el suelo urbanizable en la Serie nº 1 de planos (Escala 1:5.000).

2.3.3. Otras Determinaciones

Las determinaciones de Régimen General del Suelo Urbanizable se incluyen en el Capítulo 1.1. del Título 8 (Volumen IV), Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable, del Plan General.

CAPITULO 2.4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.4.1. Definición

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados por el Plan General como áreas cuyas características no permiten los procesos de urbanización de carácter urbano, bien como consecuencia de un régimen de protección aprobado por la Comunidad de Madrid para ciertas áreas del término municipal, o bien según determina el propio Plan General de acuerdo con los criterios de protección de valores naturales y culturales del medio.
2. En concreto, este Plan señala como finalidad de la regulación del Suelo No Urbanizable:
 - a) Preservar la explotación agropecuaria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.
 - b) Proteger los elementos naturales más destacados del territorio, y en particular sus valores paisajísticos, así como los sistemas generales de infraestructuras fuera del suelo de carácter urbano.

2.4.2. Regulación

La regulación de las condiciones de uso y de actuaciones admitidas en suelo no urbanizable en relación a las características de cada zona y necesidades de protección, se realiza en el Título 9 (Volumen V). CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE, y en el Plano de la Serie nº 1 "Estructura General y Clasificación del Suelo", a escala 1:5.000.

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE PROTECCION

CAPITULO 3.1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE APLICACION

3.1.0. ALCANCE Y CONTENIDO

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas, Condiciones y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, sujeto a las condiciones que se mencionan en cada caso.

A/ DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

A/3.1.1. Parcela

En toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

A/3.1.1.1. Parcela Catastral.

Es toda parcela incluida en el catastro de urbana previamente a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

A/3.1.1.2. Parcela Neta.

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales, y limitada por espacios públicos o por parcelas de otra propiedad.

A/3.1.1.3. Parcela Bruta.

Es el terreno en propiedad previamente a las cesiones que impusiera el planeamiento. Si éstas no existen o ya se hubieran realizado, la parcela bruta coincide con la parcela neta.

A/3.1.2. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

A/3.1.3. Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el Plan General y que además, sean aptas para la edificación, tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que den frente y tengan señaladas alineaciones y rasantes. (Art. 82 LS76).

A/3.1.4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s). En caso de limitar con más de una vía pública, se entenderá como lindero frontal el que limite con la vía pública de mayor ancho o importancia.
- lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.
- en caso de linderos curvos, la propiedad determinará los tramos que conformen cada clase de lindero, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

A/3.1.5. Alineaciones

A/3.1.5.1. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y en las Certificaciones de Tira de Cuerdas que realice el Ayuntamiento cuando no se den los casos anteriores, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

A/3.1.5.2. Alineaciones actuales

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

A/3.1.6. Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de la calle existente o en proyecto.

A/3.1.6.1. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes o que determine el Ayuntamiento cuando éstos no los contuvieren.

A/3.1.6.2. Rasante actual

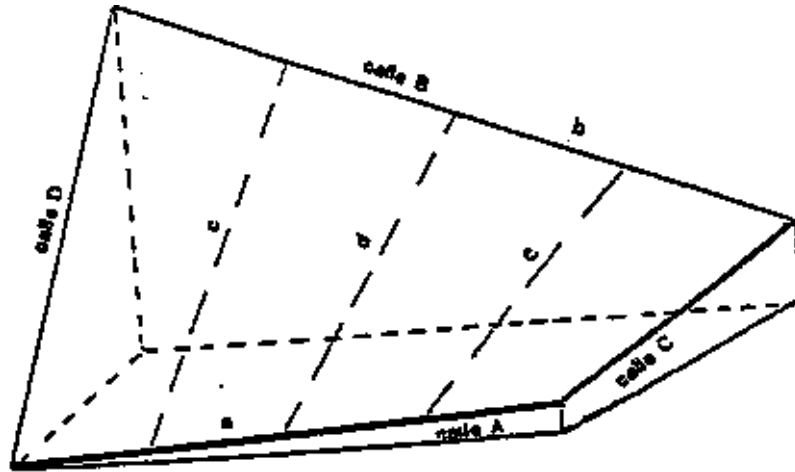
Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las señalen, tendrán el carácter de rasante oficial.

A/3.1.6.3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

A/3.1.6.4. Rasante ideal.

En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles opuestas limitando la manzana. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana por un tercer lado, o a los terrenos interiores a la manzana. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen en tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas.



- a, b: rasante actual de frentes de calle A, B
 c,d, e: rasante ideal de la manzana en tres puntos a distancias
 proporcionales de cada frente de calles A, B

RASANTE IDEAL ENTRE CALLES OPUESTAS

B/ DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

B/3.1.1. Plano de fachada, o plano principal de fachada

Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes, retranqueos o vuelos en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones, el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

Por "fachada" se entenderá genéricamente fachada a calle pública exterior a la parcela, aún cuando se encuentre retranqueada del lindero de parcela. Por "fachada interior" se entenderá el equivalente elemento constructivo pero en situación de cierre de patio de manzana, parcela o de luces.

B/3.1.2. Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral ciego (sin huecos de luces) de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

B/3.1.3. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante.

B/3.1.3.1. Edificación en línea

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

B/3.1.3.2. Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie edificada.

B/3.1.3.3. Edificación remetida.

Se denomina al caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

B/3.1.4. Retranqueo

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a lindero posterior o testero, y retranqueos laterales o

medianeros.

El valor del retranqueo se medirá en la proyección horizontal y perpendicular al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

B/3.1.4.1. Retranqueo voluntario

En caso de retranqueo no obligado por el Plan y que dejase al descubierto medianerías laterales existentes, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización del retranqueo a la adecuación y tratamiento aislante y estético de dichas medianerías laterales existentes por la propiedad solicitante de licencia.

B/3.1.5. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

B/3.1.6. Edificación aislada o exenta

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

B/3.1.7. Edificación no aislada

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación adosada, y pareada.

B/3.1.7.1. Edificaciones entre medianeras y adosadas

Son las que estando construidas en una única parcela, tienen sus planos de fachada lateral en contacto con el lindero de las parcelas adyacentes, y sin apertura de luces en las fachadas medianeras, sobre dichas parcelas.

B/3.1.7.2. Edificación pareada

Es la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a uno o más de las restantes parcelas laterales colindantes.

B/3.1.8. Edificio exclusivo

Por edificio exclusivo se entiende aquel que alberga únicamente usos diferentes del característico de la Ordenanza de aplicación, y que son compatibles con aquél en esta situación, según determine en cada caso la ficha de Uso Característico, y únicamente en ese caso.

B/3.1.9. Edificación Principal

Es la edificación que alberga la mayor proporción de un mismo Uso Característico en una parcela.

C/ DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

C/3.1.1. Fondo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada a calle pública en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

C/3.1.2. Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación con base en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación, y con las precisiones del Apartado siguiente.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y por los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano según definición de estas Normas, se entiende que abarca toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones, salvo que la Ordenanza de aplicación diga otra cosa.

C/3.1.3. Superficie ocupada y Ocupación de parcela

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos volados cerrados, pero no la construcción bajo rasante ni los vuelos abiertos o semicerrados, ni aquellas construcciones que excluya la Ordenanza de aplicación.

C/3.1.4. Ocupación máxima de parcela

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela edificable o parcela neta.

C/3.1.5. Jardín Privado. Espacio libre de parcela

1. Ambos tipos de ordenación corresponden a los terrenos no ocupables por la edificación dentro de una parcela, en aplicación de las ordenación física establecida por el Plan. En estos espacios libres de parcela se podrían disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso, pero sin exceder del 10% de su superficie.

C/3.1.6. Definición y Condiciones de los patios

C/3.1.6.1. Patio de manzana o patio de luces cerrado

Es el espacio libre, central a la manzana o en una edificación, definido por los planos interiores de fachada, y al que abren huecos de habitaciones vivideras.

Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura total, con un mínimo de tres metros, y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla.

<u>ALTURA DE PATIO</u>	<u>SUPERFICIE MINIMA</u>
(nº de plantas piso)	(m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
más de 4	16

En esta medición de alturas se incluirán las plantas sótano si se acogen a la excepción del Apartado F/3.1.1.1, y la planta bajo cubierta si en su fachada interior a patio terminase con altura superior a 2,00 metros sobre la cara superior del último forjado.

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de cuerpo saliente.

Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, pudiendo constituirse mancomunidades de patios que, en conjunto, cumplan las condiciones anteriores.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que, para edificios de uso residencial, estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación mayor del 50% de la del patio.

C/3.1.6.2. Patios de luces abiertos y entrantes de fachada.

Los espacios entrantes de fachada exterior se considerarán patios de luces abiertos. En éstos, el ancho medio paralelo a la alineación exterior será igual o superior al fondo del patio abierto o entrante.

La relación mínima fondo/ancho de los patios abiertos no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de cuerpo saliente.

C/3.1.6.3. Nivel de suelo de patios

Los patios interiores de manzana o de luces podrán excavarse para alcanzar la cota inferior de suelo de la(s) planta(s) sótano, en cuyo caso el cómputo de superficie mínima de patio utilizará esa nueva altura.

En cualquier caso, el suelo de patio en contacto con otra parcela no podrá contener desniveles respecto a la cota de lindero interior de la parcela colindante, superiores a 1,50 metros.

C/3.1.7. Condiciones de los entrantes y salientes en fachada

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación de otras edificaciones.

No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares, que vienen regulados en el Apartado 3.3.1.4.

C/3.1.7.1. Entrantes.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano, o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

C/3.1.7.2. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.

Se definen como cerrados aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos indismontables en toda la altura libre de piso o cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Se consideran como semicerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos indismontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores.

En planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) el vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta:
 - 1) Cuando vuele sobre suelo de propiedad pública, no podrá exceder del diez por ciento del ancho de la calle, con un máximo de 0,75 metros.

- 2) Quedará, como mínimo, a 0,40 metros al interior del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 3,60 metros, en que esta limitación no es aplicable. En ningún caso se admitirá el vuelo de planta piso cuando no exista acera.
- b) el vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior al 7% de la profundidad media del patio en esa dirección. No se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen el fondo edificable o la alineación interior del patio de manzana.

C/3.1.7.3. Regulación de los elementos salientes en fachada.

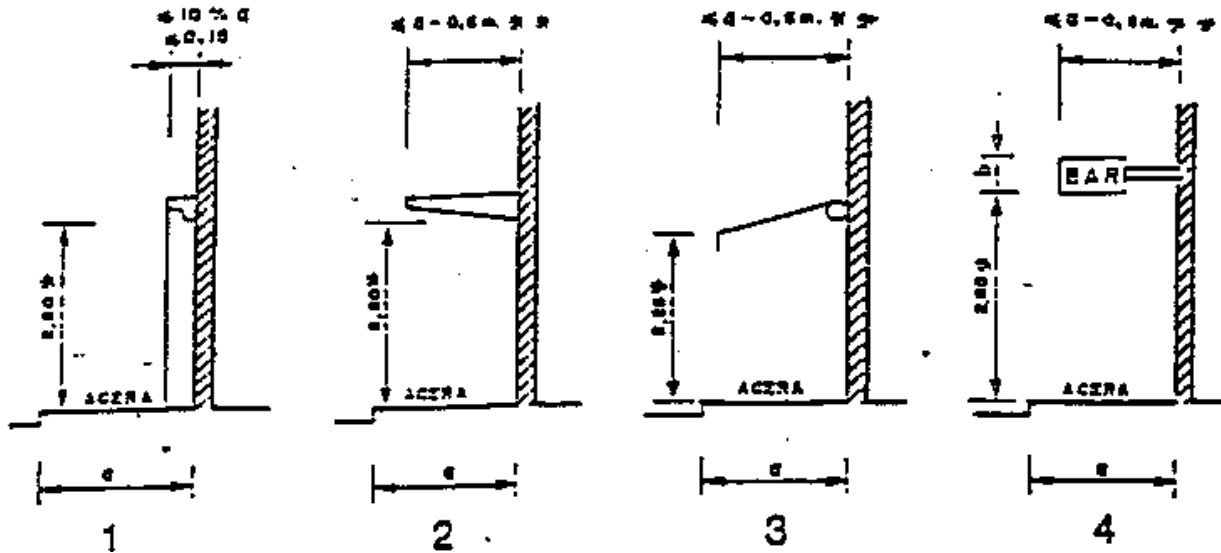
Son elementos constructivos de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. Se exceptúan los toldos y rótulos publicitarios, que están regulados en el Apartado 3.3.1.4 de este Volumen.

En cumplimiento de la legislación sobre Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, todo elemento de la edificación que sobresalga de fachada en planta baja mantendrá su dimensión saliente, desde la acera hasta una altura de al menos 2,10 metros, delimitando así el paso peatonal.

En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación oficial más del 10% del ancho de la acera o del 7% de la calle cuando no exista acera, con un máximo de 0,15 metros, valores que regirán para escaparates, vitrinas y decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Los elementos salientes tipo marquesina se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera o de la calzada cuando no exista acera; y su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 m, o al 15% del ancho de la calle cuando no exista acera, con un máximo absoluto en cualquier caso de 6,00 metros.

C/3.1.7.4. Ejemplo indicativo de regulación de los elementos salientes en fachada, toldos y rótulos



1. ELEMENTOS SALIENTES:
 ESCAPARATES Y MOLDURAS
 C/3.1.7.3.

** < = 7% del ancho
 de la calle cuando
 no existe acera, con
 máximo absoluto en
 cualquier caso de
 0,15 metros

2. ELEMENTOS SALIENTES:
 MARQUESINAS
 C/3.1.7.3.

** < = 15% del ancho
 de la calle cuando
 no existe acera, con
 máximo absoluto en
 cualquier caso de
 6,00 metros

3. TOLDOS

3.3.1.4.

* < = 3,60 m cuando no exista acera

** < = 15% del ancho
 de la calle cuando
 no existe acera, con
 un máximo de 6,00 metros

Excepto concesiones
 municipales de ocupación
 de vía pública.

4. ROTULOS PUBLICITARIOS
 SALIENTES

3.3.1.4.

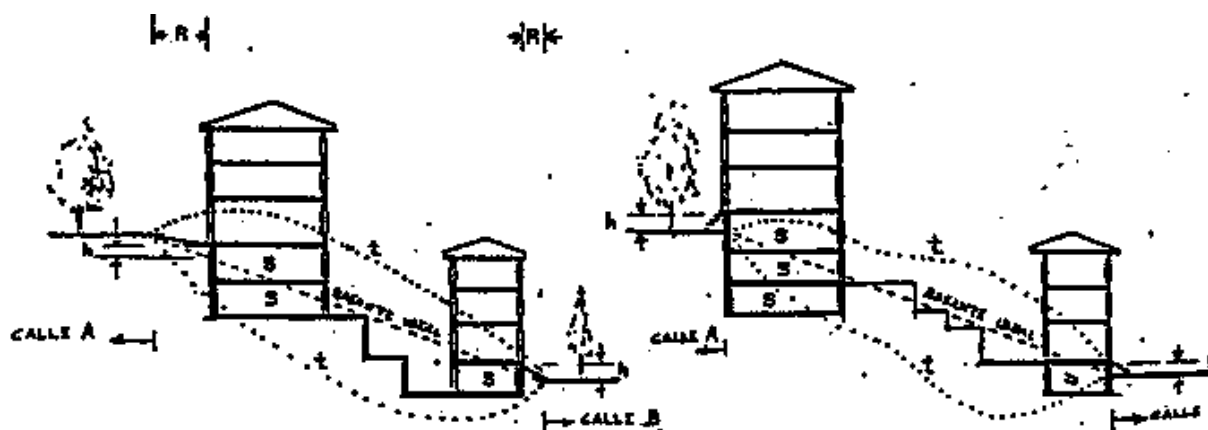
** < = 7% del ancho de
 calle sin acera. Máximo
 1 m. (edificio exclusivo
 no residencial: 4,00 m.)
 Pero pueden acompañar
 vuelo de marquesina.

b < = 0,9 m

D/ DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION. CONDICIONES DE APLICACION

D/3.1.1. Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o de la rasante ideal del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la intersección del alero de la última planta, con la fachada exterior.
2. También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja; y excluidos: los sótanos, la planta ático cuando es admitida por la ordenanza de aplicación o es grafiada en plano, y la planta bajo cubierta si existiese.
3. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición por distancia vertical y por número de plantas, habrán de respetarse las dos en cada una de las fachadas exteriores del edificio.
4. En caso de que la Ordenanza de aplicación exija o permita retranqueos respecto a la línea de edificación, y de que el interior del terreno presente cota diferente de la calle, podrá mantenerse la cota de calle o una intermedia hasta la máxima (terreno ascendente) o mínima (terreno descendente) cota de intersección de la fachada retranqueada, con la rasante ideal, y para ello realizando la correspondiente obra de desmonte (terreno con cota superior a calle) o de explanación o fábrica (terreno con cota inferior a calle). En tal caso, la altura de edificación podrá medirse respecto a la cota de calle, o bien respecto a la cota que establezca el proyecto de acuerdo con este Apartado.



EJEMPLO DE CORRECCION ADMISIBLE DE COTA DE PLANTA BAJA
CON RETRANQUEO R SIN RETRANQUEO
EDIFICACION DE 3 PLANTAS

A, B: CALLE R: RETRANQUEO S: SOTANO t: Posible Perfil del terreno

Para reproducir las condiciones del interior de parcela del dibujo, deben cumplirse las condiciones del patio interior (Apdo. C/3.1.6.) y de sótanos (Apdo. F/3.1.1.1.) en caso de destinar éstos a determinados usos.

h = altura máxima de planta baja sobre rasante (0,70 m.)

5. La altura que establece el Plan General en sus Planos de Ordenación con las

determinaciones de las Ordenanzas aplicables a la edificación tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepto en edificios catalogados en Protección Integral, Estructural o Ambiental, en los que debe respetarse la altura existente, o en su caso, la que se establezca en su correspondiente ficha de Catálogo.

6. La altura de fachada interior en patios estará únicamente limitada por las condiciones que afectan a la cubierta, admitiéndose la mayor altura que pueda generar la planta bajo cubierta y los sótanos.

D/3.1.2. Medición de alturas de un edificio

Para edificios en zonas de Ordenanza MC, ML, BA, UN o CA, la determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los supuestos que siguen. Para el caso del resto de Ordenanzas, la medición de alturas atenderá a la necesidad del funcionamiento del uso o actividad admitido, pero cumpliendo en todo caso en cada frente o fachada exterior la limitación de altura impuesta por la Ordenanza de aplicación.

Para Ordenanzas con uso característico residencial (MC, ML, BA, UN o CA):

- a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es: 1) igual o menor de 1,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores. 2) mayor de 1,60 metros, se dividirá la línea de fachada en tramos para que, en cada uno de los tramos resultantes, el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior. La altura máxima de cada frente determinará la altura máxima de la edificación en cada punto interior de la parcela, medida respecto a la rasante ideal, hasta el punto equidistante entre ambos frentes.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes en un tramo de longitud máxima de 15 metros, siempre que: a) pertenezca a la misma parcela, y b) que cumpla la condición anterior de diferencia máxima de 1,60 m. entre cotas de rasante extremas en cada fachada.

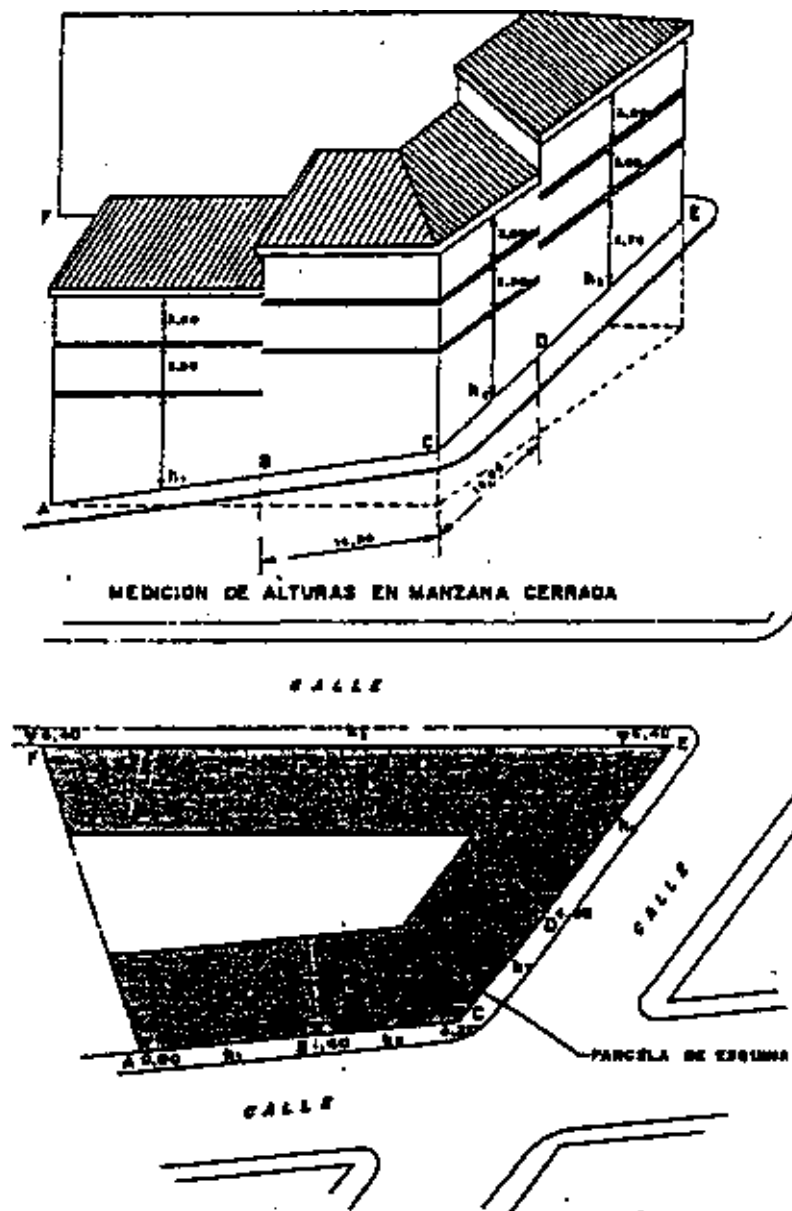
En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluyentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

- c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.

D/3.1.2.1. Ejemplo gráfico de medición de alturas

Planta y alzado de volúmenes resultantes de la medición de alturas en edificios afectos a ordenanzas de uso residencial multifamiliar.



El ejemplo es puramente indicativo.

- h1. Punto de línea de fachada de cota media entre puntos A y B, que tienen (Apartado D/3.1.2.a) una diferencia de cotas de rasante de 1,60 m.
- h2. Punto de línea de fachada de parcela de esquina, cuya cota corresponde a la media entre cotas extremas (1,60 m de diferencia entre C y D, distantes como máximo 15 metros) del tramo con altura máxima mayor (tramo C-D, que sirve de referencia de altura al tramo B-C) (Apartado D/3.1.2.b.).
- h3. Caso similar al h1, entre cotas D y E.

D/3.1.3. Altura de piso y altura libre de piso o de planta

Para la definición de los distintos tipos de piso o planta (sótano, baja, planta piso, ático, bajo cubierta) veasé el Epígrafe F/ Definiciones sobre plantas de una edificación.

D/3.1.3.1. Altura de piso o de planta de una edificación

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

D/3.1.3.2. Altura libre de piso o de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

D/3.1.3.3. Altura aparente de planta baja

Es la distancia media entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, en cada tramo de la fachada exterior con altura de alero constante. Es de aplicación en aquellos casos en que las cotas de rasante no son iguales (calle o terreno no horizontal).

D/3.1.4. Cubiertas, y Construcciones por encima de la altura del edificio

Con independencia de la posibilidad de construir bajo cubierta, se admiten con carácter general únicamente las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura del edificio. Este conjunto de condiciones se supeditan, en el ámbito sujeto a Ordenanza de Casco Antiguo, a las mayores restricciones que se imponen en la misma.

- a) La cubierta del edificio, cuya cara superior arrancará en el plano de fachada exterior (e interior en el caso de fachada a Jardín Privado) como máximo a 0,30 metros para una o dos plantas, 0,40 metros para tres plantas, y 0,50 metros para cuatro plantas y superior, por encima de la cara inferior del último forjado. En edificios con Ordenanza MC, ML o BA con una o dos plantas, la pendiente máxima de cubierta será de 35 grados sexagesimales. En edificios con tres plantas o más con Ordenanza MC, ML y BA, y en edificios con Ordenanza UN, la pendiente máxima de cubierta será de 45 grados sexagesimales (cien por ciento). En edificios con Ordenanza CA, la pendiente máxima de cubierta será de 25 grados sexagesimales La cubierta sobre plantas retranqueadas se regirá por los criterios anteriores, considerando como arranque del nuevo plano virtual de cubierta la arista superior del alero de dicha planta retranqueada.

El Ayuntamiento podrá autorizar una pendiente mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.

En edificios con fondo superior a 8 metros, la cubierta será a dos o más aguas.

- b) En edificios con Ordenanza MC, ML, BA y UN, la cumbrera de la cubierta no se elevará más de 4,00 metros por encima de la altura máxima permitida de la edificación. En edificios con Ordenanza CA, esta altura máxima será 3,0 metros. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cumbrera mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.
- c) El alero no sobresaldrá del plano principal de fachada exterior e interior más de 80 cms., ni más de 30 cms. sobre los cuerpos volados inferiores si existiesen, ni tendrá un canto superior a 0,40 metros.
- d) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, en ningún caso podrán sobrepasar la altura máxima de 5,50 metros por encima de la altura máxima permitida de la edificación.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión. En caso de ser edificio de uso multifamiliar, las antenas de un mismo medio deberán ser única y colectiva. En caso de antenas de más de 6,50 metros de altura, el Ayuntamiento podrá denegar su licencia por razones de impacto visual negativo sobre el entorno.
- f) Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc.; y los rótulos publicitarios en edificios de uso exclusivo no residencial.
- g) Buhardas, con ancho exterior máximo entre caras exteriores de muros laterales, de 1,30 m., altura frontal máxima de 1,40 metros desde su arranque de cubierta hasta su alero o dintel, y con retranqueo mínimo de 0,80 metros desde el plano exterior de fachada. La suma de los anchos de frentes de buhardas (o de la combinación de buhardas y huecos planos acristalados) en un mismo edificio no superará el 1/3 de la longitud de la fachada correspondiente del mismo edificio. La inclinación máxima de cubiertas laterales será del 100%; la inclinación máxima de la cubierta delantera, si no existiese frontón, será de 50%; el canto máximo del alero de buharda será 0,30 m. No obstante, en el caso de edificios con Ordenanza CA, se estará a los términos de la misma.
- h) Huecos planos acristalados en faldón de cubierta, que cumplirán las limitaciones de dimensiones máximas siguientes: 1,50 m. de ancho de hueco y 2,00 m. de longitud de hueco perpendicular al alero, incluido acristalamiento y carpintería (excepto en Ordenanza UN, donde las dimensiones máximas anteriores serán de 2,00 m. y 3,00 m. respectivamente). La suma de frentes de huecos (buhardas y huecos) no podrá sobrepasar el 1/2 de la longitud de la fachada correspondiente. El retranqueo mínimo del plano exterior de fachada será de 1,00 metros, no admitiéndose la continuidad del hueco sobre el alero o cornisa y fachada.

i) Huecos de terraza en cubierta, complementados con huecos acristalados verticales por debajo del plano de cubierta, para formar terrazas embutidas en el espacio bajo-cubierta. El retranqueo mínimo del hueco de terraza respecto al plano exterior de fachada será de 1,00 metros, con un fondo máximo de terraza (medido perpendicularmente al plano de fachada) de 5,00 metros. La suma de huecos de terrazas no podrá ocupar más del 50% de la longitud de la fachada correspondiente.

E/ DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE HABITACIONES, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS

E/3.1.1. Habitación exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre y de uso público,
- b) dar a un patio de luces cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios de luces o patios de manzana, cerrados o abiertos.

E/3.1.2. Habitación vividera

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas: dormitorios, salas de estar y/o de comedor y similares.

E/3.1.3. Vivienda

Es toda unidad residencial familiar de 40 m² útiles o mayor. El Plan General distingue el apartamento, que se define más abajo, de la unidad residencial en un complejo de alojamiento comunitario (destinado a estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares), y de la unidad residencial en un complejo asistencial (residencia de tercera edad, etc).

La vivienda puede ser exterior (caso más normal en que al menos una de sus habitaciones vivideras abre a espacio público), interior (definida más abajo, sujeta a condiciones específicas), y libre o de protección (cualquiera de las formas de protección pública, y de precio tasado).

E/3.1.3.1. Vivienda interior

Es aquella en la que ninguna de sus habitaciones vivideras abren a calles, plazas públicas, o espacios libres de uso público. Únicamente se admitirán viviendas interiores de nueva construcción cuando abran a patios de la misma parcela con superficie superior al triple del cuadrado de la altura del paramento o fachada interior más alta (existente o del proyecto de nueva construcción) de la parcela sobre la que se construye; con una distancia libre perpendicular al paramento o fachada de la vivienda, igual a la altura de la misma, como mínimo.

E/3.1.3.2. Vivienda protegida

La vivienda protegida es aquella cuya financiación o precio de venta está acogido a algún régimen de protección pública, incluyendo el precio tasado. Para estas unidades, y exclusivamente en el caso de que el Plan General o su planeamiento de desarrollo (Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle) previese terrenos con destino a ese régimen, se establece un coeficiente de ponderación de 0,8 frente al unitario del uso y tipología

característico Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, Manzana Libre o Bloque Abierto.

E/3.1.4. Apartamento

Es aquella unidad residencial de menos de 40 m² útiles y con un sólo dormitorio, este último separado o integrado dentro del salón-estudio. A efectos del cómputo del número máximo o densidad máxima de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas, excepto para el estándar de aparcamiento obligado, o de cualquier otro estándar de dotaciones referido al número de viviendas, que imponga la normativa urbanística de aplicación a la zona. Para aplicar esta equivalencia, el Plan Parcial, Estudio de Detalle, Plan Especial o Proyecto de Edificación, en cada caso, deberá prever las dotaciones y reservas de suelo de acuerdo con el número total de viviendas y apartamentos previstos, como si todos constituyesen unidades de vivienda; y su desarrollo no podrá sobrepasar esta relación. En suelo urbanizable, el conjunto de viviendas más apartamentos previstos no podrá superar el límite legal de 75 unidades por hectárea.

F/ DEFINICIONES SOBRE PLANTAS DE EDIFICACION. CONDICIONES DE APLICACION SEGUN USO Y DIMENSION

F/3.1.1. Sótanos

Se entiende por sótano toda planta inferior a la planta baja de un edificio, definida esta última según el Apartado F/3.1.3. siguiente.

En los sótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales de vivienda. Tampoco se admiten en planta sótano establecimientos con uso Terciario de oficinas, comercio, hostelería, restauración o bar especial, ni Dotacional excepto deportivo, salvo que constituyan parte de un establecimiento con tales usos en planta baja. No obstante, puede aplicarse la excepción a esta norma si los sótanos cumplen con las condiciones del Apartado F/3.1.1.1. siguiente.

Los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

Las plantas sótano podrán abrir luces a patio interior o de luces.

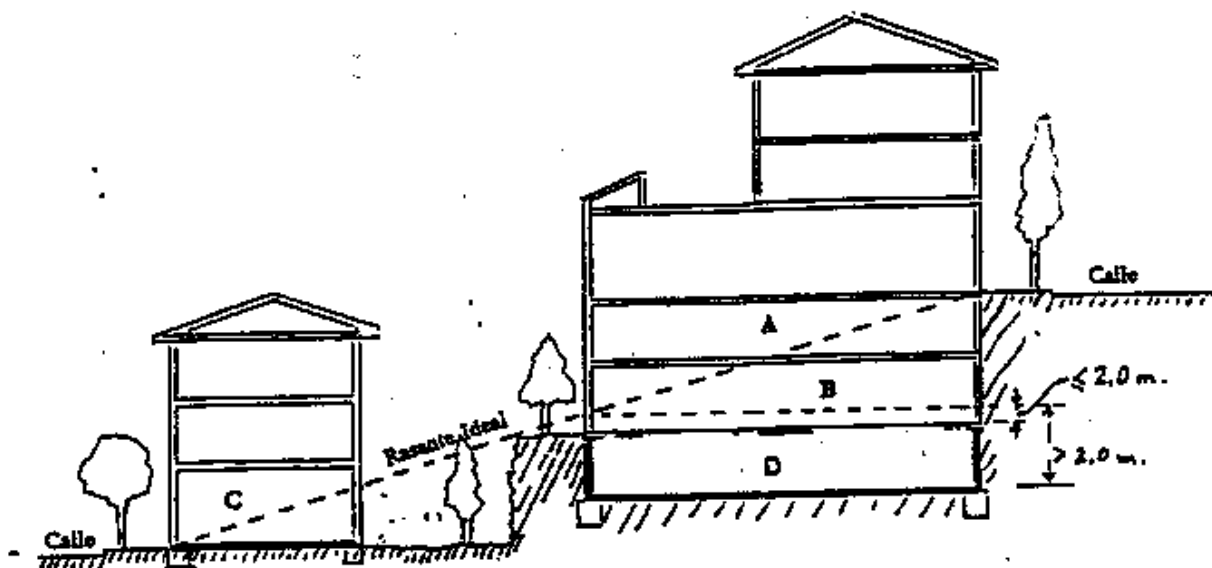
F/3.1.1.1. Sótanos sobre la rasante ideal en fachada interior

Como excepción al epígrafe anterior, en el caso de parcelas cuya superficie de patio o espacio libre interior cumpla con las condiciones mínimas para a) patio del Apartado C/3.1.6.1., o para b) vivienda interior del Apartado E/3.1.3.1. de este Volumen, y cuya cota de arranque de fachada interior no esté a más de 2,00 metros por debajo de la rasante ideal, se admitirán para el caso a) los usos Terciario de oficinas, hostelería, restauración, o dotacional de todo tipo, que podrán ser independientes del uso de planta baja si tienen fachada interior y acceso independiente a las plantas de uso residencial si las hubiere; y para el caso b) se admitirá, además de éstos, el uso de vivienda con fachada interior.

Para la medición de distancia entre fachadas interiores, deberán cumplirse las condiciones de altura expresadas en el ejemplo gráfico.

Los desniveles en patio cumplirán con el Apartado C/3.1.6.3.

EJEMPLO GRAFICO



NOTAS: Las plantas A y B son consideradas sótano, a las que puede aplicarse la excepción de usos del Apartado F/3.1.1.1. Su altura en fachada interior computa para la condición de dimensión mínima de patio.

La planta D es considerada sótano a la que no es de aplicación la excepción anterior.

F/3.1.2. Semisótanos

No se admiten plantas intermedias entre la de sótano y la baja. A efectos de definiciones y cálculos de superficies en aplicación de este Plan General, los espacios denominados semisótanos en el anterior planeamiento y que se ajusten a la definición de sótano de este Plan General, pasarán a considerarse sótanos.

F/3.1.3. Planta baja

Se entiende por planta baja toda planta de acceso a la edificación, cuya cara inferior de forjado de suelo se encuentre a 0,70 metros o menos respecto de la cota media de la rasante de la fachada principal, medida con arreglo a los tramos establecidos en el Apartado D/3.1.2. anterior. En caso de existir planta diáfana en la rasante del terreno, se considerará planta baja la inmediatamente superior a aquella.

La altura libre mínima de la planta baja para edificios de nueva planta, nunca será inferior a 2,80 metros en el caso de usos comerciales, y de 2,50 metros en el caso de viviendas y oficinas.

F/3.1.4. Entreplanta o altillo

Es la planta que tiene el suelo situado entre los planos de suelo y techo de la planta baja, con superficie útil no mayor del 50% de la total en planta baja, condición que también se debe cumplir en relación al local al que esté adscrito.

Cuando una ordenanza permita la construcción de entreplantas, éstas no tendrán acceso independiente desde el exterior (salvo accesos de seguridad pero no de uso público) y formarán parte del local situado en planta baja, estando vinculadas al mismo uso.

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,20 metros.

F/3.1.5. Planta diáfana

Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y cuyo cerramiento no supere el 30% de su perímetro.

F/3.1.6. Planta piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de las plantas piso para edificios de nueva planta, nunca será inferior a 2,80 metros en el caso de usos comerciales, y de 2,50 metros en el caso de viviendas y oficinas.

F/3.1.7. Atico

Se denomina ático a la edificación por encima de la altura máxima, y retranqueada respecto al plano de fachada exterior. Deberá estar incluida bajo el plano de cubierta.

F/3.1.8. Planta bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, el aprovechamiento computará únicamente en áreas con un mínimo de 1,90 metros de altura libre; y únicamente podrán computarse como superficies para programa de vivienda, las que tengan esa misma característica de una altura libre mínima de 1,90 metros.

F/3.1.9. Condiciones de las plantas en Edificios Catalogados

En los casos de edificios incluidos en el Catálogo de Protección, las alturas interiores y de estructura de las plantas podrán mantener las dimensiones y situaciones existentes, o bien ajustarse a sus propios requerimientos si la ficha de catálogo admite tales intervenciones.

G/ DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

G/3.1.1. Edificabilidad

Es la superficie edificable máxima por m² de parcela asignada por el Planeamiento a cada una de las unidades de ejecución, o por Ordenanza cuando así es el caso. La edificabilidad puede ser bruta o neta, respectivamente, según se aplique a las parcelas catastrales actuales, incluidos viales y terrenos de cesión obligatoria, o a las parcelas resultantes de la ordenación una vez descontadas las superficies de viales y de terrenos de cesión obligatoria. Para el cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en las definiciones del apartado G/3.1.4. siguiente.

G/3.1.1.1. Edificabilidad en parcela con cesión de vial o de suelo libre de uso público

En el caso de que el Plan, en sus Planos de Ordenación, imponga en una parcela la cesión de terreno para el sistema viario público o para suelo libre de uso público sin delimitación expresa de Unidad de Ejecución, la edificabilidad de dicho terreno de cesión se acumulará en la parte de parcela que los Planos de Ordenación señalen como edificable, y manteniendo el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación directa.

G/3.1.2. Areas de Reparto

1. Son Areas de Reparto en Suelo Urbano aquellas delimitaciones de Unidades de Ejecución o ámbito de Plan Especial de Ordenación en las que deberá procederse a la distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento previamente a cualquier actuación. Salvo que el Plan General diga otra cosa, cada Unidad de Ejecución constituirá un Area de Reparto.
2. Las Areas de Reparto del Suelo Urbanizable son las áreas delimitadas por el Plan General en Suelo Urbanizable para reparto de cargas y beneficios del proceso urbanístico de todos los sectores programados en cada uno de los cuatrienios o etapas del Programa de Actuación, y de los Sistemas Generales adscritos a aquellos.

G/3.1.3. Aprovechamiento

1. Aprovechamiento Tipo

a) Se define como Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto en suelo urbano, el cociente de dividir la suma de aprovechamientos lucrativos de la misma, expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a usos públicos con Ordenanza LUP, DC o SP ya existentes que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa; pero incluidos los afectos a usos públicos que no existiesen previamente y por tanto hubieran de ser obtenidos.

b) Se define como Aprovechamiento Tipo de Sectores Urbanizables, el cociente de dividir la suma de Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto respectiva (conjunto de Sectores programados en cada Etapa), expresados en metros cuadrados del uso y tipología

característicos, por la superficie total de ésta, incluyendo los terrenos afectos a sistemas generales y locales no existentes adscritos a la Etapa respectiva.

2. Aprovechamiento Lucrativo

Se define como Aprovechamiento Lucrativo de cada parcela de Suelo Urbano o de Suelo Urbanizable, la superficie máxima edificable autorizada por el Plan, y precisamente la mayor de las dos siguientes: aquella derivada de las condiciones de parcela y de volumen admitidas por la Ordenanza que corresponda, o aquella derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad señalado en los Planos de Ordenación, Unidad de Ejecución o, en su defecto, en la propia Ordenanza; y siempre expresada en m² de superficie edificable del uso y tipología característico asignado a la parcela.

3. Aprovechamiento Urbanístico

Se define como Aprovechamiento Urbanístico, el que resulta de la aplicación directa de la Ordenanza de la parcela; o en el caso de Unidad de Ejecución, de la edificabilidad expresada en su Ficha.

4. Aprovechamiento Patrimonializable o correspondiente al titular de un terreno

Se define como Aprovechamiento Patrimonializable o correspondiente al titular de un terreno, el que resulte de aplicar el cien por ciento del aprovechamiento urbanístico para terrenos no incluidos en Unidad de Ejecución; o el 90% del Aprovechamiento Tipo cuando el terreno está incluido en una Unidad de Ejecución delimitada por el Plan General y que así lo señale en su Ficha correspondiente, por no destinarlo específicamente a la reforma, renovación, mejora urbana, rehabilitación o sustitución de la edificación; o cuando está incluido en un Sector Urbanizable o en un Sistema General adscrito al mismo.

La propiedad, una vez cumplidos sus deberes urbanísticos, tendrá derecho a patrimonializar la parte de aprovechamiento urbanístico señalada en el párrafo anterior; y mediante reparcelación voluntaria en Unidad de Ejecución discontinua, adquirir aprovechamiento hasta completar el Aprovechamiento Lucrativo de la parcela, según la legislación urbanística.

G/3.1.4. Superficie total edificada, o techo edificado

A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas la plantas, con las precisiones siguientes.

1 - Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático, bajo cubierta y entreplantas o altillos, con las siguientes excepciones que no computarán:

a) Garajes, trasteros y almacenes en planta(s) sótano; Espacio de espera de entrada a garaje, y rampa de garaje.

b) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes para funcionamiento mecánico del edificio incluido el hueco de los aparatos elevadores.

- c) Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas.
- d) Las calles peatonales de ancho superior a 6,00 metros interiores a centros comerciales pero exteriores a los locales comerciales.
- e) Los “moll” o atrios de centros comerciales y de ocio computarán al 50% de su superficie.
- f) Aquella porción de planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior, inferior a 1,90 metros. Exceptuando esta porción de planta y la señalada en la letra b), el resto de planta bajo cubierta computará edificabilidad, con independencia de su destino a un uso concreto.
- g) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

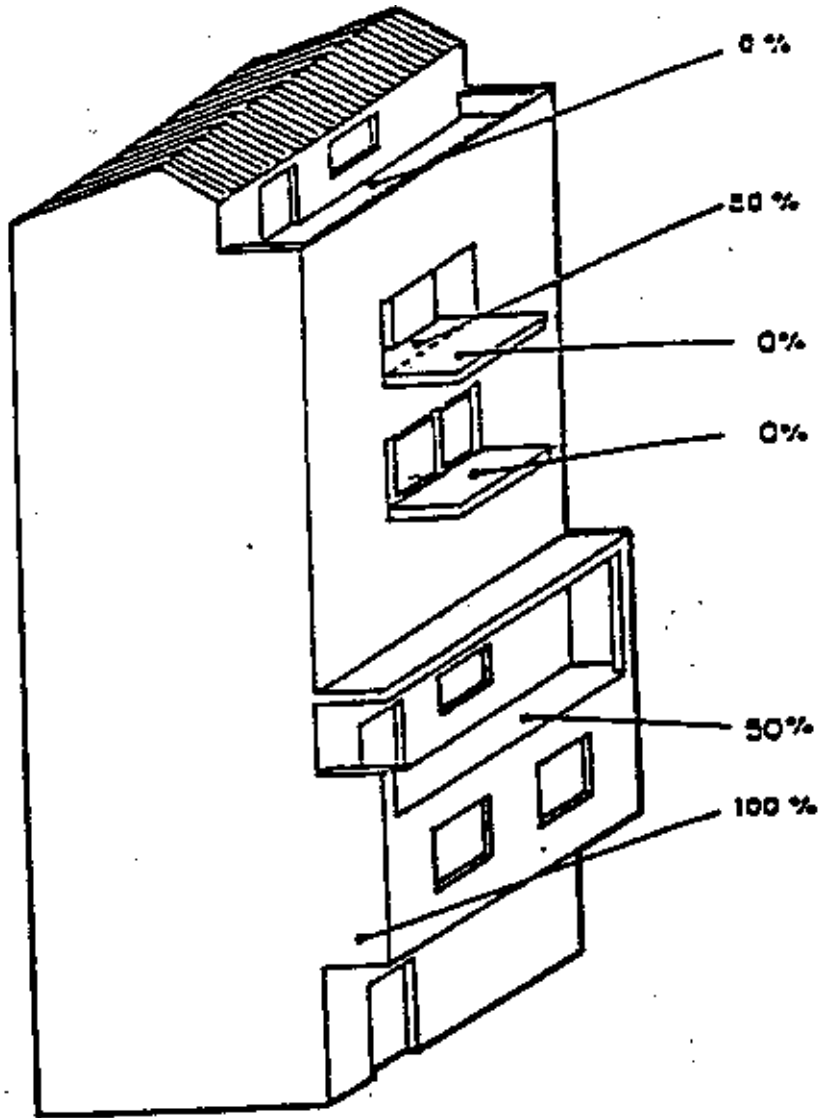
2 - En edificios existentes de vivienda multifamiliar con espacio bajo cubierta suficiente para permitir su uso para vivienda, se admite éste añadido al de la edificación existente. Una vez aprobado el Plan General, la propiedad de estos espacios podrá legalizar su ocupación para vivienda, previa presentación del correspondiente Proyecto de Obra.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 0%

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada. Las terrazas entrantes en planta de cubierta o de ático no computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada.

G/3.1.4.1. Superficie total edificada. Ilustración gráfica: Porcentaje de cómputo de superficies, según el caso.



G/3.1.5. Superficie edificada existente

La superficie edificada realmente existente en el momento de aprobación del Plan será la suma de superficies de techo de las edificaciones destinadas al uso característico o mayoritario de la parcela y sus usos compatibles, según define el Cap. 5.1. de este Volumen II, y con aplicación de las precisiones del Apartado anterior.

H/ DEFINICIONES SOBRE BIENES DE INTERES CULTURAL Y SOBRE REHABILITACION

H/3.1.1. Bien de Interés Cultural

Es aquel declarado como tal por ministerio de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, o mediante Real Decreto de forma individualizada. Abreviadamente, puede ser denominado BIC.

H/3.1.2. Entorno de protección

Es el que hubiera sido aprobado por ministerio de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para protección de un BIC.

H/3.1.3. Rehabilitación

Es aquella obra de reparación de elementos o de la totalidad de un edificio existente, en la que sólo se altera la fachada para recuperar la imagen de fachada o la estructura interior existente o la original, pudiendo sin embargo alterar el resto de elementos secundarios. Como referencia, la intervención no pierde el carácter de "rehabilitación" si se acomete cualquiera de las actuaciones permitidas en el Grado "Ambiental" de catalogación de edificios (Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General).

Por "recuperación de la imagen de fachada" se entenderá el aspecto exterior (textura y tonalidad de materiales), la disposición y dimensiones de huecos, y los elementos singulares de cantería, alero de fábrica, rejería, carpintería y elementos heráldicos.

Por "estructura interior" se entenderá la escalera principal, muros y elementos verticales portantes. Las vigas maestras, cerchas y forjados de madera sólo podrán ser sustituidas o, en su caso, eliminadas, cuando el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales; o cuando el coste de su reparación exceda del doble del coste de sus sustitución por materiales actuales comunes en ese tipo de edificación. Salvo que su estado en su posición original no lo permita, se mantendrán los materiales originales existentes (madera, piedra, tejas, etc), procediendo a su re-colocación una vez realizada la obra de adecuación a los usos a instaurar.

La cubierta podrá ser reemplazada en todos los casos, manteniendo o modificando la altura de cerchas y los materiales si éstos hubieran de ser conservados por aplicación del párrafo anterior, y cumpliendo la normativa del Apartado D/3.1.4., Cubiertas y Construcciones por encima de la altura.

En la rehabilitación de edificios cuyo diseño o aspecto exterior existente entre en contradicción con cualquiera de los artículos de estas condiciones generales, y exclusivamente para la reparación y recuperación de elementos de parte o de la totalidad de la edificación, el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos, podrá eximir de su cumplimiento.

En una actuación exclusivamente de Rehabilitación, no podrá aumentarse el volumen y ocupación existente, salvo que se trate de un edificio catalogado cuya correspondiente Ficha de Catálogo diga otra cosa.

CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y DE CALIDAD DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD

3.2.1. Condiciones Generales

Vertidos Líquidos: Las instalaciones deberán someterse a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental, así como el obligado cumplimiento de la Ley 10/93, de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Prevención de Incendios: Se deben cumplir las condiciones de seguridad en el entorno y accesibilidad en el Decreto 34/99, de 23 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, que se tendrán especialmente en cuenta en las licencias de obras de zonas limítrofes o interiores a áreas forestales, donde se recogerán las condiciones definidas en el artículo 12, sin afectar a las mismas.

Instalación de Contenedores: En el diseño de la red viaria se efectuarán las reservas necesarias para la instalación de contenedores de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/97 de 12 de Junio).

3.2.2. Condiciones constructivas de edificios de uso residencial multifamiliar

Podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones de este epígrafe a las actuaciones de rehabilitación o la adaptación de edificios existentes a nuevos usos, en cuyo caso será necesaria una Memoria de justificación señalando las condiciones mínimas que sustituyan aquellas.

3.2.2.1. Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m², computada según la legislación de vivienda y excluyendo terrazas, balcones o tendedores y los espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 20 m² y menos de 40 m², computada según se ha indicado en el párrafo anterior.

3.2.2.2. Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia: superficie no menor de 12 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m x 2,40 m.
- Estancia-comedor: superficie no menor de 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 m. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

- Cocina: superficie no menor de 6 m² si es independiente de la estancia y, se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 m x 1,60m.
- Dormitorio sencillo: superficie no menor de 6 m² sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 m x 1,80 m.
- Dormitorio doble: superficie no menor de 8 m² sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 m x 2 m.
- Cuarto de aseo: superficie no menor de 3 m². Su altura libre podrá ser de 2,20 m.
- Armario ropero empotrado: toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m².
- Pasillos: la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 mts. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 mts. en longitudes máximas de 30 cms., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m. Su altura libre podrá ser de 2,20 m.
- Vestíbulo: Superficie mínima de 1,40 m², pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 m x 1,10 m.

3.2.2.3. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado "Accesibilidad a la edificación" de este Capítulo; y además las siguientes:

- a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m x 2,50 m.
- b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m x 0,70 m.
- c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho no inferior a 1,30 m.
- e) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms. medida a 40 cms. de cualquier barandilla, y la altura máxima de las tabicas será de 18 cms. Estas medidas no

son preceptivas en viviendas unifamiliares.

- f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.
- g) Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas piso, con una superficie mínima de ventilación de 1 m² por planta; o bien iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 1,20 m².

El rellano con salida de ascensor o con puertas de locales de uso Terciario que abran hacia el mismo, tendrá un ancho mínimo de 1'50 metros y, en los demás casos, de 1'20 metros.

La huella y contrahuella de la escalera principal serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la huella será igual o inferior a 18 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cms.

Será obligatoria la instalación de un ascensor en viviendas plurifamiliares de más de tres plantas.

3.2.2.4. Protección con antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios de un edificio estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms.; y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

3.2.2.5. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

1. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. si el acceso se dispone a través de la estancia comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

2. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, y si se dispone sobre fachada a vía pública se la dotará de la protección adecuada para que no cause molestias a los viandantes.

3. El ancho mínimo de hojas de puerta será la siguiente:

- acceso a la vivienda: 0,825 m.
- cuarto de aseo: 0,625 m²
- resto de dependencias: 0,725 m.

3.2.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación interior

1. Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación.

Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirven como persianas.

2. Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

3. Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

3.2.2.7. Protección contra incendios de calefacción y de agua

Las medidas de protección contra incendio cumplirán la normativa municipal y de la Comunidad de Madrid.

3.2.3. Condiciones de los locales de uso comercial

Todos los locales de uso comercial cumplirán las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo, por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

5. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, exceptuando las superficies destinadas a almacenes, trasteros y pasillo de comunicación de éstos con la zona de venta al público.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

6. Dispondrán de las salidas de urgencia, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y característica de la actividad se prevean en la norma técnica correspondiente.
7. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales menores de 400 m² de superficie de venta, tendrán un ancho mínimo de un metro. Para superficies mayores las escaleras tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.
8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental que se recogen en el uso industrial, garantizando, en cualquier caso, que no se produzcan molestias al vecindario.
9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas que no sean estrictamente necesarias.

3.2.3.1. Portales

El portal de entrada a todo edificio de uso comercial o de oficinas de más de 500 m² edificados tendrá un ancho y profundidad mínimos desde la calle de 2'50 metros y la altura libre no será inferior a 2,50 metros; la puerta de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1'30 metros; y el acceso hasta la escalera principal o un ascensor no será inferior a 2,00 metros de anchura.

3.2.4. Instalaciones y dotaciones en locales y edificios

3.2.4.1. Condiciones de iluminación y ventilación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cms. del suelo.

3.2.4.2. Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. Sin embargo, en edificios existentes, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada con los sistemas de filtro apropiados, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, o locales de restauración.

Todo tubo o conducto de 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 o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

3.2.4.3. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Las viviendas tendrán instalaciones que permitan que la temperatura ambiente en el interior de los recintos de las mismas en el periodo invernal será igual o superior a + 18°C considerando una temperatura mínima exterior de -6°C.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada requerirá presentar al Ayuntamiento un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, y que no produzcan molestias a los transeuntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

3.2.4.4. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para 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 o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa del Reglamento de Aguas del Ayuntamiento y las correspondientes normas técnicas de la Administración.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

1. La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.
2. La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
3. La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
4. La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso y la no exposición a las heladas de ningún tramo de éstas.
5. La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
6. Las condiciones de abastecimiento de agua son las especificadas en el apartado 3.2.8.4. de este volumen de Normas Generales; además se asegurará en cocinas y cuartos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 ls y, 0,10 l/s a 50°C por grifo de agua caliente.

3.2.4.5. Red de saneamiento

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal.

En suelo no urbanizable, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora. Salvo autorización municipal expresa a otro sistema que se considere más adecuado para el caso concreto, la fosa séptica constará de tres compartimentos de decantación donde uno de ellos incorpore filtro biológico capaz de depurar aguas fecales o contaminadas.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del Ayuntamiento, las Normas de protección del Apartado 4.1.4. de este Volumen, y además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 por cien.
3. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
4. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro, debiéndose construir estos pozos con cargo a la propiedad cuando no existan.

5. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos, semisótanos y plantas bajas, no se conectarán a estos bombeos los desagües de las plantas superiores, que deberán realizarse independientemente de los anteriores.
6. Las nuevas urbanizaciones diferenciarán la red de saneamiento de aguas residuales y de aguas pluviales.

Los sótanos de edificación en zonas con niveles de capa freática que puedan ocasional o permanentemente superar la cota inferior de forjado de suelo de sótano deberán ser construidos con capa impermeabilizante, y contarán con sistema propio de bombeo para desagüe. En cualquier caso, se prohíbe la edificación en zonas inundables (línea de máxima crecida de 100 años) salvo que, previa autorización del organismo de cuenca, se hubieran realizado las obras correspondientes de encauzamiento o de elevación de cota.

En general, y salvo justificación técnica en contrario, pero obligatoriamente en todas las nuevas actuaciones en suelo urbanizable, el sistema de saneamiento será separativo de aguas sucias y de pluviales. En las nuevas urbanizaciones (a excepción de Prado Manzano que limita con el Casco Antiguo) se recomienda la creación de balsas de decantación de aguas pluviales.

3.2.4.6. Red eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado.

3.2.4.7. Evacuación de basuras.

Todos los edificios residenciales contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura por portal con acceso a más de 4 viviendas o apartamentos, situado en planta baja o con acceso por ascensor, con dimensión mínima para albergar contenedores con capacidad para 10 litros por vivienda o apartamento, y con ventilación suficiente.

3.2.4.8. Canalización de cableado

Cuando se instalen antenas colectivas de cualquier tipo en la cubierta del edificio, no se permitirá realizar la conducción de cables por fachada.

Se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado (telefonía y electricidad) en los nuevos edificios; y en la rehabilitación de edificios salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

Las compañías suministradoras de electricidad y telecomunicaciones no podrán instalar nuevo cableado sobre fachadas de edificios.

3.2.5. Condiciones de seguridad y accesibilidad en edificios y locales de uso público

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

3.2.5.1. Accesibilidad a las edificaciones.

Todos los edificios deberán cumplir las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, modificada por el Decreto 138/1998, de 23 de julio; y normativa que venga a sustituirle, en referencia a los siguientes conceptos urbanos y arquitectónicos:

- .- Accesibilidad en los espacios de uso público
- .- Itinerarios peatonales, pavimentos y vados
- .- Pasos de peatones
- .- Escaleras y rampas
- .- Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos
- .- Aparcamientos
- .- Mobiliario urbano y otros elementos de señalización y uso público, o salientes de fachada, situados en zonas de tránsito peatonal
- .- Andamiajes, zanjas y obras en la vía pública.

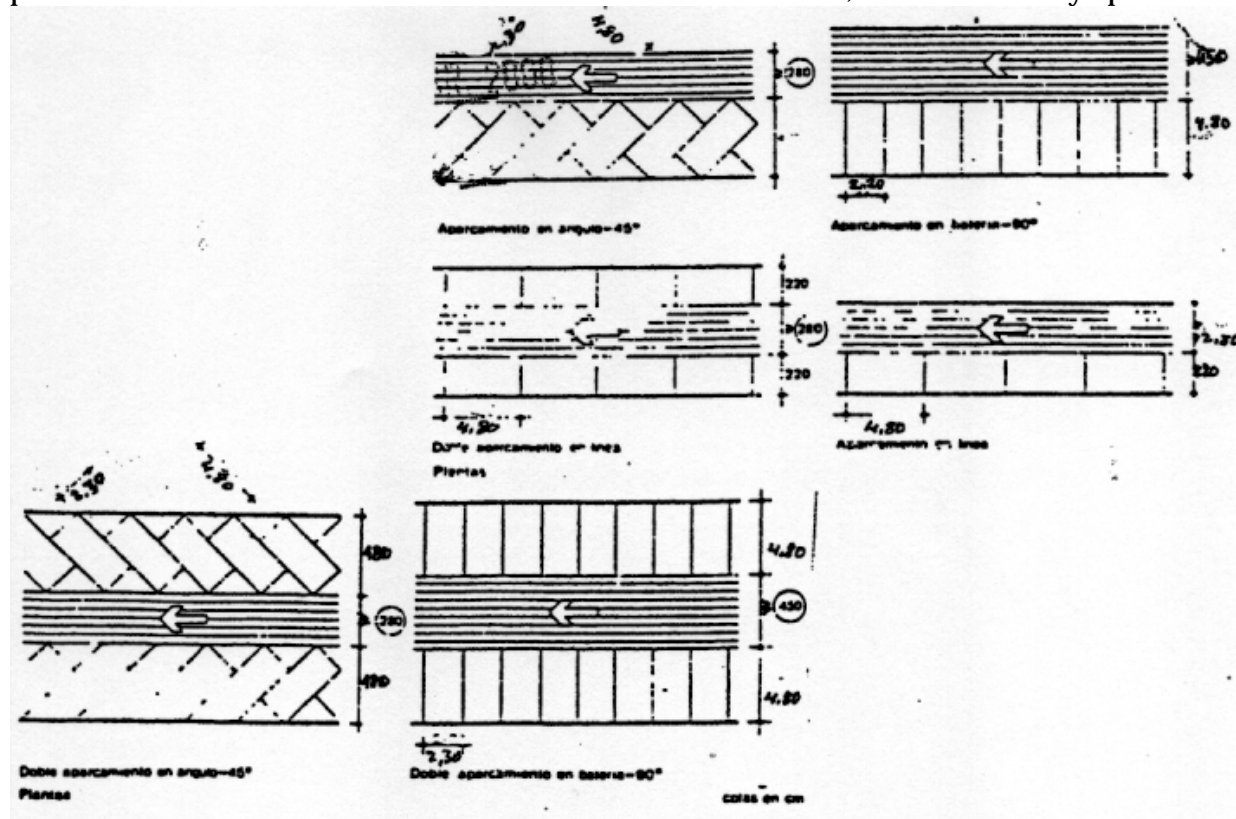
3.2.6. Condiciones de los garaje-aparcamientos

3.2.6.1. Condiciones de acceso

Los garajes dispondrán de un espacio horizontal de acceso de 5,00 mts. de longitud por 3 metros de anchura. Si la superficie del garaje es mayor de 500 m² y la calle que la sirve de acceso es menor de 15 m. de ancho, la anchura del espacio horizontal de espera o acceso se aumentará a 4 metros.

A efectos de cómputo de superficie de plazas de aparcamiento, se considerará que cada plaza de aparcamiento más su correspondiente espacio de acceso en el interior de los garajes, equivale a 25 m² por coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,30 metros por 4,80 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas en el gráfico siguiente según el sistema de distribución de las plazas de aparcamiento. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.



La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. En Ordenanza UN la pendiente de rampa podrá llegar al 20 %. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a cuatro metros.

Se cumplirán además las condiciones del art. 12 de la Ley 8/1993 de Promoción y Supresión de

Barreras Arquitectónicas, modificada por Decreto 138/1998 de la CAM, o legislación que la sustituya.

3.2.6.2. Condiciones constructivas

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica de aplicación NBE-CPI-96 o norma que la sustituya, y como mínimo existirá un extintor por cada 20 plazas de aparcamiento o fracción.

El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico adecuado, y con accesos peatonales provistos en todos los casos con vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático.

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

3.2.6.3. Condiciones de iluminación y ventilación

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

3.2.7. Declaración de ruina

1. La declaración administrativa de ruina procederá en los siguientes supuestos:
 - a) Daño no reparable técnicamente.
 - b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - c) Cuando la reparación implique reconstrucciones de elementos estructurales en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.
 - d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.
2. La valoración en caso de ruina se realizará de acuerdo con lo establecido en la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, o legislación que la sustituya.

CAPITULO 3.3. CONDICIONES ESTETICAS.

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde en primer término al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detenta la Comunidad de Madrid. En consecuencia, cualquier actuación que afecte al conjunto estético de la ciudad o del término municipal deberá someterse al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 LS76.

Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen de la ciudad o del término municipal, o antiestética, debiendo la denegación o condicionamiento municipal motivarse con base en las determinaciones de carácter estético del Plan General. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse, entre otras, a la solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

3.3.1. Condiciones Estéticas Generales

3.3.1.1. Fachadas

Salvo en las áreas con Ordenanza Casco Antiguo, la composición de las fachadas será libre, con las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes siempre que exista exceso de edificabilidad y que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

3.3.1.2. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada, pudiendo el Ayuntamiento admitir en la nueva edificación una altura de cumbrera mayor con el objeto de ocultar la medianería existente.

Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar en el futuro oculta, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada a modo de la fachada.

La decoración de medianerías que por características de la ordenación hayan de quedar vistas, será obligación de quien construye en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro vecino.

3.3.1.3. Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente de teja o de pizarra, y rematadas con cornisa o alero. Pero se admiten otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios residenciales; y las texturas reflectantes o tonos llamativos en cualquier edificación, especialmente en grandes superficies de naves agropecuarias o de otro uso en suelo no urbanizable o en terrenos con Ordenanza Industrial, Talleres y Servicios o Dotación Comunitaria.

Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta todos los cuerpos de edificación tales como casetones de escaleras, de ascensores, depósitos de agua, tomas de refrigeración, etc.

3.3.1.4. Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán integrarse en la composición de la fachada, y disponerse de forma que no produzcan goteo a la calle u otro tipo de molestias a los viandantes.

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

3.3.1.5. Cerramientos

Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, este podrá exigir cerramientos permanentes de 1,50 metros de altura como mínimo, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato de la ciudad.

No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el Apartado 2.2.4., punto d), para el caso de terrenos con uso temporal de aparcamiento.

3.3.1.5.1. Cerramientos en edificación abierta o aislada

El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- a) con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanas de 2,00 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.

3.3.1.5.2. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los macizos con el acabado definitivo, y deberá efectuarse un cerramiento provisional de los huecos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos de los huecos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento de huecos o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

3.3.1.6. Tratamiento de los espacios libres

El arbolado existente en el espacio libre de edificación, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de necesidades de acceso o de uso de la edificación, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados sus plantaciones deberán mantenerse y conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

3.3.2. Protección contra la contaminación lumínica

Los elementos de iluminación de viarios, espacios libres y jardines privados orientarán la luz y su reflexión hacia el suelo, evitando su proyección directa hacia el cielo.

Los elementos de publicidad y decorativos de establecimientos comerciales evitarán intensidades lumínicas y tonalidades que destaquen excesivamente para un observador situado en los espacios naturales circundantes, del municipio o de los municipios vecinos.

CAPITULO 3.4. NORMATIVA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

3.4.1. Disposiciones generales y definiciones

3.4.1.1. Objeto y Ambito: La presente Ordenanza de Protección Arqueológica tiene por objeto regular la investigación, protección y puesta en valor de los bienes muebles o inmuebles de carácter arqueológico (artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español) del Término Municipal de Collado Villalba.

Se consideran incluidos en este concepto tanto los bienes e inmuebles ya catalogados, y yacimientos reconocidos, como aquellos que en un futuro puedan serlo por corresponder al carácter arqueológico y ser identificados como tal.

La Ordenanza distingue entre:

.- Tipo de Intervención

.- Nivel de Protección.

A cada Nivel de Protección le corresponde inicialmente un tipo de Intervención Arqueológica. El desarrollo de la Intervención Arqueológica inicial puede concluir en la necesidad de asignar a un yacimiento otros tipos de Intervención Arqueológica, y si se hallasen restos arqueológicos, optar por un destino de los mismos y, en su caso, asignar un Grado de Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos. En este último caso será necesaria la correspondiente modificación puntual del Catálogo.

3.4.1.2. Tipo de Intervención Arqueológica: Definiciones

Las siguientes definiciones tienen por objeto identificar el tipo de intervención arqueológica a realizar en cada caso.

1. Investigación arqueológica y Protección de restos (I): Exclusivamente obras para investigación, valorización y preservación de restos arqueológicos.

2. Seguimiento arqueológico (S): Vigilancia, periódica o permanente, ejercida por técnico en la materia autorizado por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico. Se aplica en obras en las que se acometan trabajos de desmontaje y demolición de edificios o muros de cerramiento y, fundamentalmente, de remociones de tierra que no requieran excavación arqueológica como tal.

3. Catas de Sondeo arqueológicos (C): Catas que se efectúan para determinar la existencia de restos en el subsuelo y para acercarse, además, a la caracterización del mismo y a su organización estratigráfica. Persigue, en términos generales, conocer la secuencia vertical del yacimiento, si bien puede llegar también a aportar información interesante de la dimensión horizontal del mismo conjugando la documentación de varios de estos sondeos estratégicamente distribuidos en la parcela o parcelas en las que se ha de intervenir.

4. Excavación arqueológica en extensión (E): Intervenciones arqueológicas que interesan a gran

parte de la superficie de los solares afectados; los límites horizontales de éstas vendrán impuestos bien por los propios de la parcela o las zonas de respeto que deben mantenerse en relación a construcciones cercanas, o bien por los propios límites del yacimiento en el caso de que éste no interese a la totalidad de la parcela. Los límites verticales los marcará la potencia que alcancen los depósitos estratigráficos de origen directa o indirectamente antrópicos que se localicen en el yacimiento. Podrá ser necesario vaciar, con metodología arqueológica, todo el paquete sedimentario comprendido entre los límites señalados.

3.4.2. Niveles de protección

Se establecen los siguientes Niveles de Protección.

3.4.2.1. Nivel de Protección A-1: Zonas identificadas con restos arqueológicos de singular importancia. Se aplica a la Zona Arqueológica del Dolmen de Entretérminos.

1. Determinaciones

Todo hallazgo que sea calificado como A-1 se clasificará simultáneamente como de Protección Integral en el Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

Intervención posible: Investigación arqueológica y protección de restos (I).

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción de subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valorización, o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo. No se podrán colocar carteles o anuncios de publicidad comercial, como tampoco cables, antenas o conducciones aparentes.

3.4.2.2. Nivel de Protección A-2, Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada.

1. Áreas a las que se aplica

Se trata de áreas en suelo no urbanizable y urbanizable en las que está suficientemente probada la existencia y características de restos arqueológicos.

2. Determinaciones

Intervención posible: I, investigación arqueológica y protección de restos.

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción del subsuelo -al margen de las básicamente agrícolas- o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valorización o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo.

3.4.2.3. Nivel de Protección A-3- Zona de previsible localización de restos

arqueológicos.

1. Áreas a las que se aplica

Áreas donde la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es previsible por encontrarse ya sea en el entorno inmediato de zonas donde la existencia de restos está bien contrastada, o bien porque la zona arqueológica se extiende hacia esas zonas pero no ha sido suficientemente investigada como para incluirse en el Nivel A-2.

No se considera probable que este nivel sea de aplicación en el término municipal de Collado Villalba.

2. Determinaciones

En toda obra que requiera movimientos de tierras en el subsuelo o demolición de construcciones o cerramientos, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de la licencia por el organismo a quien corresponda extenderlo, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia o no de las siguientes medidas, que pueden ser complementarias:

- a) Supervisión arqueológica de las obras de demolición o desescombro si se considera oportuno (S).
- b) Seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras, excavación o perforación del terreno (S).
- c) A tenor de los resultados del estudio basado en los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar excavaciones en extensión para documentar los restos arqueológicos (C y E).

3.4.3. Procedimiento y Plazos

1. La solicitud de la licencia de las siguientes actuaciones:

- .- Movimiento de tierras,
- .- Demolición,
- .- Rehabilitación con demolición, o
- .- Edificación sobre el terreno (a diferencia de la edificación sobre otra edificación ya existente y que no requiera demolición, caso excluido en este supuesto),

en zonas con nivel de protección A-2, A-3 ó A-4 según la definición del Apartado 3.4.2. anterior, será comunicada por el Ayuntamiento u organismo competente para la concesión de licencia, a la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien dispondrá de un plazo máximo de veinte días para emitir Informe Arqueológico oficial decidiendo las actuaciones preventivas a llevar a cabo. Las parcelas para las que se requiere Informe deberán estar correctamente valladas, con puerta de acceso.

2. La solicitud de licencia en los casos y situaciones del punto anterior, podrá presentarse acompañada de un informe arqueológico previo emitido por técnico cualificado, quien

necesariamente habrá debido obtener de la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico autorización escrita para ello.

3. El plazo para emisión del Informe Arqueológico oficial podrá ser interrumpido por una sola vez cuando, motivadamente, se requiera de los interesados información adicional, reanudándose el cómputo de plazo original a partir del día siguiente a la recepción de la información solicitada.

4. El Informe Arqueológico oficial será vinculante. Si fuera emitido fuera de plazo o no fuera emitido, se entenderá admitida la posibilidad de concesión de licencia por el organismo competente, sin perjuicio de que ese trámite o sus efectos puedan ser suspendidos más adelante con compensación a los interesados por gastos y perjuicios incurridos.

5. El Informe Arqueológico oficial supondrá el inicio de los trabajos arqueológicos, que se llevarán a efecto a partir de la extensión del correspondiente permiso por el organismo competente para ello en materia de Patrimonio Arqueológico.

6. El Informe Arqueológico oficial concluirá de forma motivada en uno de los siguiente supuestos:

a) Que no existe inconveniente en materia de Patrimonio Arqueológico para la realización de las obras y el uso a que van destinadas, por lo que podrán iniciarse los trámites de concesión de licencia.

b) Que existen expectativas suficientes de hallazgo de restos arqueológicos para proceder a una intervención arqueológica de uno o varios de los tipos definidos en el anterior artículo 3.4.1.2: Seguimiento arqueológico (S), Catas de sondeo arqueológico (C), o Excavación arqueológica en extensión (E).

7. A partir del resultado de las intervenciones arqueológicas realizadas en las que hubieran aparecido restos arqueológicos susceptibles de ser conservados, la decisión por parte del organismo competente en materia arqueológica, previa audiencia del organismo competente para conceder licencia si fuera diferente, consistirá en los siguientes supuestos:

a) Traslado de los restos.

b) Ocultación de los restos, una vez estudiados y documentados, con garantías de conservación; y determinación sobre la extensión de obras y usos posibles en esa parcela.

c) Conservación "in situ" pero integrados en la construcción o zonas libres de edificación.

d) Conservación de los restos "in situ", sin posibilidad de integrarse en la nueva construcción.

8. Con objeto de agilizar las obras, podrá autorizarse mediante Informe de la Administración competente en materia arqueológica, la concesión de licencia parcial de obra para las zonas donde no esté previsto llevar a cabo trabajos arqueológicos.

9. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

10. Cuando en el curso de una obra se produjeran de forma incontrolada hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, deberá ser interrumpida cautelarmente la obra, comunicando a la Administración competente el hallazgo. Esta dispondrá de un plazo máximo de 5 días laborables para dictaminar la actuación a llevar a cabo.

3.4.4. Compensación

1. En los supuestos b), c) y d) del Punto 7, Apartado 3.4.3., la Administración procederá a establecer las oportunas compensaciones según Ley y, en su caso, a recalificar el enclave en reconocimiento de su importancia.

2. También, cuando sea de aplicación el caso b), Punto 6 del Apartado 3.4.3., donde la Administración realiza una intervención arqueológica, la promoción solicitante de licencia tendrá derecho a compensación una vez transcurridos cuatro meses desde la solicitud de licencia.

3. La compensación de perjuicios por limitación de aprovechamientos patrimonializables podrá ser efectuada en la misma parcela mediante una reordenación de volúmenes edificables.

3.4.5. Declaración de utilidad pública y destino de restos arqueológicos

1. El hallazgo de restos arqueológicos determina automáticamente la posibilidad de declaración de interés público de su conservación, sea por traslado o por su mantenimiento in situ.

2. La actuación para conservar in situ restos arqueológicos en superficie comportará la recalificación automática de esos terrenos como Suelo Libre de Uso Público o Dotación Comunitaria Cultural, con carácter de Sistema General de la ciudad o el municipio.

3.4.6. Responsabilidad del técnico competente

1. El técnico cualificado autorizado por la Administración competente para realizar las intervenciones arqueológicas será responsable tanto de la metodología y ejecución de la intervención para un correcto tratamiento arqueológico, como de la seguridad de las intervenciones. En especial, la remoción del subsuelo en profundidad o con diferencias de cota importantes requerirán la adopción de medidas de seguridad para evitar accidentes.

2. Durante la intervención arqueológica se implantarán las medidas necesarias de control y vigilancia para evitar espolios y saqueos.

CAPITULO 3.5. NORMATIVA DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Para la protección del Medio Ambiente serán de aplicación la Ley 10/91, de 4 de Abril de la CAM, el RD 1997/95 de Biodiversidad y la Ley 6/2001 de Evaluación Ambiental, donde se definen las zonas especialmente sensibles sometidas a evaluaciones específicas previas, que afectarán los proyectos, obras y actividades relacionados en sus anexos tanto para las licencias de obras como para las de actividades.

3.5.1. Normativa de Protección de Cauces y Masa Arbórea

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m. de anchura.

Como criterio general a considerar, es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/86 de 11 de Abril.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto deberá incluir una delimitación del Dominio Público Hidráulico de acuerdo con el artículo 4º del reglamento citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico del RD 849/86 de 11 de Abril.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el Estudio Hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del

cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de dicha Ley de Aguas y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.

Los vertidos de aguas residuales, deberán así mismo contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El cauce del río Guadarrama que atraviesa el núcleo urbano de la estación se encuentra recogido como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC ES3110005) propuesto por la Comunidad de Madrid para formar parte de la futura Red Natura 2000, en desarrollo de la Directiva Habitats (92/43/CEE) y del RDL 1997/95.

Será de aplicación para la protección del medio natural el RD 1997/95 de Biodiversidad y Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Si como consecuencia de alguna ordenación fuese inevitable la eliminación de algún ejemplar arbóreo, se sustituirá por otro u otros de la misma especie o de otra que se considere más adecuada por su ubicación y resistencia climática, en el valor resultante de aplicar el criterio de valoración ambiental que deriva de la Norma Granada (acuerdo del Consejo de Gobierno 7/11/91).

3.5.2. Normativa de Protección Acústica

Para la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCAM 8/6/99) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Las construcciones que se proyecten en zonas colindantes con el ferrocarril deberán presentar un estudio de ruido como se determina en el artículo 27.5 del Decreto.

TITULO 4. NORMAS DE URBANIZACION NORMAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Se cumplirán las Normas de Urbanización que disponga el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Se cumplirán asimismo las determinaciones sobre bandas de protección de infraestructuras, de las siguientes reglamentaciones:

Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y su Reglamento (Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre).

Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado, y su Reglamento.

Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento (Decreto 29/1993, de 11 de marzo)

Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, sobre Delimitación y Limitaciones de Uso de las Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, establecidas para los terrenos inmediatos al Ferrocarril.

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, del Estado, con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión

Ley 8/1998 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II

Decreto 131/97 de 16 de Octubre: Actuaciones Urbanísticas en Relación con Infraestructuras Eléctricas. Requisitos.

Decreto 170/98. Artículo 7. Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

4.1. NORMAS DE DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS

4.1.1. Carácter de las Normas de Diseño

Las Normas de Diseño de la Red Viaria tienen carácter indicativo o de recomendación, siendo necesario que el Ayuntamiento redacte una Ordenanza Municipal de Condiciones Técnicas para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Obras de Infraestructura y Red Viaria, que deberá incorporar las determinaciones legales sobre Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En tanto no sea aprobada la Ordenanza, el Ayuntamiento se regirá por la normativa aplicable de la Comunidad de Madrid.

4.1.2. Normas de Diseño de Red Viaria

La red viaria se diferencia en la Serie 3 de Planos, en Red Principal y Red secundaria y local.

La Red Principal se destina a canalizar tráfico de paso o de conexión entre zonas del municipio. En esta categoría quedan incorporadas las redes de carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Se recomienda resolver todas las intersecciones de la red principal, con pasos a distinto nivel cuando se trate de carreteras con tráfico intenso, y con glorietas en el resto de casos.

Las glorietas deben tener como mínimo de 20 a 52 metros de diámetro interior-exterior para intersecciones de vías principales, y de 15 a 30 metros en intersecciones con la red secundaria.

En general, las glorietas deberán trazarse siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Transportes de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (Publicación de junio 1989).

La sección mínima de las calles municipales calificadas como vías principales debe incluir aceras de 2,00 metros, aparcamiento en línea de 2,00 metros, y calzada de 7,00 metros para un carril por sentido, o de 12,50 metros para dos carriles por sentido.

La señalización viaria se instalará, en general, bien a menos de 0,25 m. del bordillo de la acera, bien en el espacio de aparcamiento, sobre isletas adecuadas que incluyan alcorques para arbolado.

La Red Secundaria y la Red Local se destinan a canalizar los tráfico de medio recorrido, con función de acceso desde la red principal, a los barrios del municipio. En ellas la prioridad debe encontrarse equilibradamente repartida entre el automóvil, el peatón, y el transporte público.

Las vías secundarias de zonas de ensanche deben tener en general doble sentido de circulación, con espacio de aparcamiento al menos en uno de sus lados y aceras en general mayores de 1,50 metros; cuando se producen estrechamientos de la sección de la calle que imposibilitan el desarrollo continuado y fluido de los sentidos de circulación, se debe

proceder a la especialización de itinerarios que garanticen tanto los flujos de acceso como de salida.

La Serie 2 de Planos de Ordenación establece gráficamente la sección mínima entre alineaciones.

Las calles del Casco Antiguo de Collado Villalba pueden mantenerse sin aceras cuando su ancho entre alineaciones de los Planos de Ordenación sea inferior a 6,00 metros, o cuando así se determine por razones de conservación ambiental. En tal caso y en calles no peatonalizadas, se recomienda un pavimento de distinta textura en un ancho mínimo de 0,75 metros limítrofe con la alineación, para diferenciar el paso común peatonal del rodado.

Estacionamiento Público: Deben habilitarse zonas de estacionamiento público en todas las áreas donde se prevea la instalación de dotaciones públicas (especialmente las relacionadas con asistencia pública intensa), y en zonas donde se aumente la densidad actual.

4.1.3. Normas de Diseño de la Red de Itinerarios y Carriles de Bicicletas

La Red de Itinerarios y Carriles de Bicicleta recomendada en la Serie 3 de Planos, debe diseñarse siguiendo las siguientes indicaciones:

En general, el ancho del carril-bici será de 2,00 metros como mínimo, señalizado en distinto color, que debe ser uniforme para todo el recorrido del municipio. Son admisibles estrechamientos por razones de topografía o de recorridos urbanos. En cualquier caso, deben diferenciarse del paso peatonal, que no compartirán excepto en los cruces.

En el caso del paso del carril-bici por bulevares, se utilizará un borde del paseo central, con bordillos rebajados para los cruces, y señalización adecuada de los mismos, en los que se prohibirá el aparcamiento de vehículos.

En los casos en que pueda preverse la invasión de aparcamiento de vehículos sobre un carril-bici, se instalarán barreras para evitarlo. En ningún caso se admitirá la creación de un carril-bici en el arcén de una carretera, salvo que estuviese protegido del tráfico de vehículos por una barrera o bionda apropiada.

El cruce de carreteras se realizará preferentemente a distinto nivel que el tráfico de vehículos, en cualquier caso por un solo lado de las glorietas o rotondas existentes. Se primará la seguridad frente a la reducción de distancias, siendo necesario acometer un trayecto más largo si con ello se evita un punto peligroso de cruce de tráfico rodado.

Se establecerán espacios complementarios de descanso y estancia, con mobiliario adecuado e instalación de estructuras para estacionamiento y amarre de las bicicletas.

4.1.4. Normas de protección de elementos de infraestructuras hidráulicas

1. La serie nº 3 de planos señala como SGA y SGS (Sistemas Generales de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento, respectivamente) las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento y de Saneamiento.
2. Las Bandas de Infraestructuras incluirán tanto la Zona de Protección como la Zona de Afección de las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Collado Villalba. La primera implica una prohibición absoluta para construir y la necesidad de permiso por el Canal de Isabel II para cualquier actividad que se pretenda realizar en la misma. La segunda requerirá asimismo autorización del CYII para cualquier actuación.
3. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles, salvo que el agua proceda de recursos reciclados.
4. En las zonas Libre de Uso Público, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del CYII, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
5. Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales.

TITULO 5. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO

El Suelo Urbano del Plan General de Collado Villalba, delimitado en la Serie N° 2 de Planos de Ordenación a escala 1:2.000, se rige para su desarrollo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- condiciones de ejecución,
- condiciones de uso, y
- condiciones de volumen: Ordenanzas de Edificación.

Las determinaciones de ejecución en Suelo Urbano se detallan en el Capítulo 1 del Título 7 (Volumen III).

Las determinaciones de uso y de volumen se detallan en los capítulos siguientes.

CAPITULO 5.1. CONDICIONES DE USO

5.1.1. Regulación de los Usos

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada Ordenanza.

En el Suelo Urbanizable se determinan para cada sector los usos globales y, en su caso, usos característicos debiendo los correspondientes Planes Parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos; aquellos usos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

5.1.1.1. Tipos de usos

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso compatible, uso complementario o uso prohibido; y por la naturaleza de su gestión, pueden ser públicos, colectivos o privados.

5.1.1.2. Uso Característico

Es aquél de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por el Plan General en una determinada zona del territorio. Al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de cada parcela deberá asignarse al uso característico previsto por el Plan, salvo que la Ordenanza de aplicación o la definición del Uso Característico en el Epígrafe 5.1.3. siguiente admitan otro porcentaje mayor o menor para usos compatibles, o admitan la ocupación en edificio exclusivo (que deberá interpretarse con independencia de que ocupe parte o la totalidad de la parcela) para usos compatibles, en cuyos casos se aplicará la ordenanza correspondiente al uso característico que deviene predominante (apartado 5.1.3. siguiente).

5.1.1.3. Uso Compatible

1. Uso Compatible es aquél de otra actividad ajena a la propia del Uso Característico que puede coexistir con este último sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Puede requerir cierta restricción de su intensidad o localización, a determinar en cada caso según las circunstancias específicas.

5.1.1.4. Uso Prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Son usos prohibidos todos los que no se citan como Característicos o Compatibles en la definición de Usos Característicos de este Volumen.

5.1.1.5. Usos Complementarios Obligados en Edificios de Nueva Planta

Son aquellos exigidos para acompañar al uso característico en edificios de nueva planta (nueva edificación, y ampliaciones de la existente) que no procedan de rehabilitación de edificación existente, salvo en el caso del uso comercial en categorías g, h, i, j, y hostelería y restauración en categorías c y e, del Uso Terciario, en los que toda nueva apertura de actividad deberá cumplir con los estándares de uso complementario obligado. No obstante, cuando la intensidad del uso rehabilitado o transformado implicase un variación importante en las necesidades de aparcamiento, también se le exigirá el cumplimiento de la norma para edificios de nueva planta.

5.1.1.6. Uso público, colectivo y privado

1. Son usos públicos, a los efectos de este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración Pública o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
2. Son usos privados los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.
3. Son usos colectivos aquellos de propiedad privada pero destinados al uso y servicio público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, comunidad de propietarios, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de utilidad pública e interés social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la sustitución de un uso colectivo por otro tipo de uso, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

5.1.2. Estándares funcionales

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes.

Las plazas de aparcamiento en Usos Complementarios Obligados de esta Normativa de Usos se refieren a vehículos familiares, sujetos a las disposiciones del Apartado 3.2.4. -Condiciones de los garajes- aparcamientos, de este Volumen. Para los usos Productivos, una plaza de aparcamiento de vehículo pesado (camiones) puede sustituir a dos plazas de las señaladas para vehículo familiar.

5.1.3. Regulación de los Usos Característicos de los usos Compatibles y Prohibidos y de los Complementarios Obligatorios

El Plan General establece nueve clases de usos característicos, como expresa este Capítulo.

En las fichas adjuntas de Usos Característicos se establece la regulación de los usos compatibles de cada uno de los usos característicos asignados por el PG a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano del Municipio de Collado Villalba. Los usos no citados como característicos o compatibles, son considerados prohibidos.

Para determinar los usos admisibles en una parcela o edificación deberá consultarse el Uso Característico propio de la Ordenanza de Edificación asignada por el Plan General a esa parcela (Capítulo 5.2. siguiente).

Cuando el estándar de plazas de garaje sea decimal (i.e., 1,5 plazas por vivienda), de una a cuatro unidades de referencia (i.e., nº de viviendas) se redondeará el total por exceso.

Dentro del Uso Característico propio deberá consultarse la compatibilidad de otros usos. Para cada uso admisible (característico o compatible) en edificación de nueva planta deberán cumplirse las condiciones que impone la regulación que se hace sobre compatibilidad y sobre aparcamientos.

Por ejemplo: el uso comercial minorista en una parcela sujeta a Ordenanza Unifamiliar Intensiva es admisible porque es compatible con el Uso Característico Residencial Unifamiliar, pero siempre que sea en planta baja y menor de 50 m² de superficie de venta (Condición de compatibilidad en la ficha de Uso Característico Residencial Unifamiliar) y siempre que incluya los Usos Complementarios Obligatorios indicados para el uso comercial minorista en su correspondiente ficha de Uso Terciario (dos plazas de aparcamiento si el comercio en planta baja ocupa los 50 m² de superficie de venta admitidos como máximo, adicional a la plaza de aparcamiento obligado de la vivienda unifamiliar).

Por el contrario, en una parcela sujeta a Ordenanza de Dotación Comunitaria y por tanto de Uso Característico Dotacional sólo se admite comercio minorista cuando es propio de la actividad dotacional –por ejemplo la tienda de suministro escolar de un colegio, o de recuerdos y arte de un museo-. Vease la Nota a pie de página de la ficha de Uso Característico Dotacional.

La compatibilidad no es biunívoca.

La compatibilidad entre dos Usos Característicos y otros dos Usos diferentes no establece la compatibilidad de estos dos últimos entre sí.

Por ejemplo: el Uso Característico Multifamiliar admite como uso compatible el Unifamiliar, pero no viceversa.

Por ejemplo: el Uso Característico Residencial Multifamiliar es compatible (con limitaciones) con el uso Productivo de Talleres no artesanos; y el Uso Alojamiento Comunitario es compatible con el Uso Residencial Multifamiliar; pero eso no implica que el Uso Alojamiento Comunitario sea compatible con el Uso Productivo de Talleres no artesanos.

La determinación de compatibilidad de un uso no exime del cumplimiento de otras determinaciones requeridas para obtener la correspondiente licencia de apertura o de actividad.

La dotación de espacio destinado a usos complementarios obligados es aplicable sólo a los supuestos del Apartado 5.1.1.5.

Por ejemplo: la construcción de nueva planta de un edificio de 25 viviendas (uso característico: Residencial Multifamiliar), con la primera planta destinada a hotel de 35 camas y con 490 m² de superficie de venta de locales comerciales en planta baja (ambos Usos Compatibles con Limitaciones), requiere como dotación de Usos Complementarios obligados (en localización que no admite exenciones por tipo de calle o de parcela):

.- $(25 + 12) = 36$ plazas de garaje para 24 viviendas

.- 20 plazas de garaje para 490 m² de Uso Terciario comercial ($490/25 = 20$ por exceso).

.- 11 plazas de garaje ($1,25 \times (35/4) = 11$ camas de Uso Terciario de hostelería).

Total: 69 plazas de garaje.

Por ejemplo: el cambio del uso de vivienda a hotelero para todo este edificio, una vez construido, no requiere nueva provisión de plazas, ni admite supresión de las existentes, por no responder a una edificación de nueva planta, salvo que fuese de aplicación al final del párrafo del Apartado 5.1.1.5.

Para la definición de edificio exclusivo, veasé el Apartado B/3.1.8. de este Volumen.

1.- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

El Uso Residencial Multifamiliar es aquel asignado a una parcela con edificación en la que tres o más alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar con la edificabilidad propia del grado Unifamiliar que se adopte, Espacios Libres de Uso Público, Terciario de Despachos Profesionales (categoría a).

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional:

Se admiten todas las categorías. No obstante, la categoría de uso recreativo requerirá Informe Vecinal de las edificaciones colindantes y que hagan frente a la localización del uso solicitado.

Residencial de Alojamiento Comunitario:

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

- Productivo de Talleres Artesanos: un máximo de uno por vivienda.

- Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:

Sólo en planta baja, hasta 300 m² y 30 kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Se admite el uso de almacén en planta sótano siempre que esté vinculado a la actividad de la planta baja.

- Terciario Comercial minorista categorías (f,g):

Menor de 800 m² de superficie de venta, y exclusivamente en planta baja, y con acceso independiente del resto de usos. Para superficies de venta y exposición al público superiores a 400 m², se requiere un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.

- Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles sólo en planta baja; o en cualquier situación si se trata de edificio exclusivo sin uso residencial.

- Terciario Hotelero: Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.
- Terciario de Oficinas y Servicios en General: Categoría b. En Planta Baja y Primera, con acceso independiente, o en edificio exclusivo.
- Servicios Públicos en el uso característico de servicios administrativos, y policía local.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento: Solo en Planta Baja y Sótano; o en edificio exento para aparcamiento únicamente. Un mínimo obligatorio de:
 - 1,5 plazas por vivienda con superficie útil mayor de 50 m²
 - 1 plaza por vivienda o apartamento con superficie útil igual o menor de 50 m².
 - 1,25 plazas por cada 4 camas de uso hotelero.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

- parcela inferior a 50 m²; o inferior a 100 m² si se aporta informe de técnico competente justificando la imposibilidad técnica de cumplir el programa de vivienda si hubiera de construirse la plaza de garaje.
- fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros.
- En solares iguales o inferiores a 350 m², la dotación exigible será de 1 plaza por vivienda o apartamento y una plaza por cada 100 m² o fracción de local.

Nota a usos Complementarios Obligados, del uso Característico Residencial Multifamiliar: En particular, para las manzanas del Barrio del Gorronal comprendidas entre el Paseo del Río Guadarrama al norte, la vía del ferrocarril al oeste, la calle Gaudí al sur, y el pasaje Pintor Murillo y números 13 y 25 de calle Pardo Santallana al este, si se sobrepasa la edificabilidad de 0,9 m²/m² por parcela, se exige la dotación de una plaza adicional de aparcamiento por cada 100 m² que excedan de los correspondientes a la edificabilidad de 0,9 m²/m². En el caso de Unidades de Ejecución en este ámbito, el cómputo del exceso de edificabilidad se realizará sobre el ámbito completo de la UE. Estas plazas son adicionales a las obligadas por la normativa general para el uso característico y sus usos compatibles.

La ubicación de esta dotación adicional puede ser lindante con la vía pública (en caso de aparcamiento en batería desde la calle, deberán descontarse las plazas que se pierdan del aparcamiento en línea sobre la calle o por acceso a garaje interior), interior sobre rasante o bajo rasante, y en la propia manzana o en manzanas colindantes.

2.- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional:

Se admiten todas las categorías. No obstante, la categoría de uso recreativo requerirá Informe Vecinal de las edificaciones colindantes y que hagan frente a la localización del uso solicitado.

- Terciario despacho Profesional: Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.
- Terciario comercial minorista: Solo en planta baja y menor de 50 m² de superficie de venta.
- Terciario Hostelero: En suelo urbano, exclusivamente en parcelas con dimensión superior a 1.000 m² y edificación aislada.
- Terciario de Restauración: Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con o sin alojamiento; y se admite terraza de verano siempre que cuente con instalación permanente; pero en todos los casos con el Informe Vecinal requerido en Usos Dotacionales en párrafo anterior.
- Productivo de Talleres Artesanos: Solo en planta baja.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento: Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela. Un mínimo obligatorio, de:
 - una plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m², dos plazas para el resto de parcelas.
 - una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:
 - calle peatonal
 - calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente
 - frente de parcela menor de 5 metros
 - fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros.

3.- USO CARACTERISTICO: ALOJAMIENTO COMUNITARIO

El Uso de Alojamiento Comunitario es aquel de estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, de ancianos, destacamentos militares, etc. Por su carácter social, se le asigna el mismo coeficiente de ponderación respecto al uso residencial que a la vivienda de protección pública.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes,

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional:

Se admiten todas las categorías. No obstante, la categoría de uso recreativo requerirá Informe Vecinal de las edificaciones colindantes y que hagan frente a la localización del uso solicitado.

- Terciario Comercial minorista y Oficinas: Sólo en planta baja y con un máximo de 200 m² por parcela.
- Terciario de Restauración: Con una ocupación máxima del 50% de la superficie edificada y del 50% de la parcela¹
- Terciario de despacho profesional y Productivo de talleres artesanos..

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS:

- Aparcamiento: Sólo en Planta Baja, Sótano y parcela. La dotación mínima se establecerá en función de las características de la comunidad.
 - 1,25 plazas por cada cuatro camas.

¹ Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico

4.- USO CARACTERISTICO: TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Corresponde a las siguientes categorías:

1. OFICINAS

- a) despachos profesionales: servicios a empresas o personas en local de hasta 150 m² y sin atención regular al público (empresas consultoras, bufetes, etc).
- b) oficinas y servicios al público: Locales de servicios a empresas o personas y con actividad orientada a la atención regular al público o con más de 150 m² (consulta médica, notarías, peluquerías, etc).

2. HOSTELERIA Y RESTAURACION

- c) hostelería: Hoteles, hostales y pensiones
- d) restauración: Restaurantes, cafeterías, bares y similares
- e) bar especial: Bares y pubs con espectáculo o música en directo; discotecas con o sin "pinchadiscos"; cualquier bar donde el sistema de sonido supere los 50 vatios. En ningún caso se admitirá en localización a menos de 40 metros de un uso residencial asignado por el Plan General.
El Ayuntamiento redactará una Ordenanza sobre condiciones de localización y de instalación para esta categoría de establecimientos; transitoriamente en tanto no se apruebe ésta, se prohíbe su ubicación en las Avenidas de Honorio Lozano y Batalla de Bailén, y en calle Real, en razón de la centralidad residencial de estas vías.

3. COMERCIO

- f) comercio minorista de barrio menor de 500 m² y que no esté agrupado en espacios exclusivos (centros comerciales o colectivos) de más de 1.000 m² en conjunto (superficie de venta, más accesos cubiertos más almacén y otros servicios propios, excepto aparcamiento).
- g) comercio minorista de distrito entre 500 m² y 2.500 m².
- h) comercio de escaparate viario: Comercio minorista con gran superficie de escaparate y de exposición de mercancía de gran dimensión (vehículos, maquinaria, mobiliario, línea blanca de electrodomésticos, construcción, bricolage, etc) y excluyendo productos alimentarios; y menor de 1.000 m² en todo caso. Se admite únicamente en sectores y polígonos de uso industrial o de servicios en Centro Comercial o en borde de carreteras y vías de primer orden, según clasificación del Plan General.

- i) grandes establecimientos comerciales: establecimientos que, individual o colectivamente,

tengan una superficie neta de venta o exposición al público superior a los 2.500 m². Se admite únicamente en áreas sujetas a Ordenanza de Edificación "Centro Comercial", y requiere cumplir la reglamentación de la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid y otra legislación aplicable.

- j) Grandes superficies comerciales de alimentación, con espacio de venta de alimentación superior a 500 m².

4. OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

- k) Servicios en general (otros servicios terciarios no comprendidos en los anteriores). El Ayuntamiento señalará en cada caso las limitaciones, de acuerdo con el caso de mayor semejanza entre las categorías señaladas.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Vivienda unifamiliar: Para guarda de edificio exclusivo de uso terciario.
- Dotacional escolar: Sólo para prácticas de formación profesional o de nivel universitario.

Productivo de Talleres: Sólo para reparación y mantenimiento de vehículos.

En Grandes Establecimientos Comerciales (párrafo i) de la Categoría 3. COMERCIO, se permitirá la ubicación de oficinas, para usos propios, sin que la superficie destinada a tal actividad supere el 30% de la parcela; y la elaboración, manipulación, transformación y confección de los artículos y productos que se expendan en los grandes establecimientos.

Productivo de Comercio mayorista, con un máximo de 500 m².

- Estaciones de servicio de carburantes. Las nuevas instalaciones se admiten únicamente guardando una distancia mínima de 40 m. respecto a parcelas con uso residencial asignado por el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando pueda originar problemas no resolubles de acceso desde la calle o carretera correspondiente.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento: Sólo en Planta Baja, Sótano y en superficie.

Un mínimo obligatorio de:

- para la categoría de hostelería, una plaza por cada cuatro camas o fracción
- para las superficies de comercio en locales independientes o en agrupación superior a 500 m², una plaza por cada 25 m² o fracción de superficie de venta
- una plaza por cada 80 m² o fracción de uso Dotacional.

Los restaurantes, bares y similares cumplirán la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² o fracción construidos.

- Los bares especiales, salas de fiesta, discotecas y locales análogos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 12 localidades, hasta 300 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.
- Para oficinas y el resto de usos terciarios, dos plazas por cada 100 m² o fracción construidos.

Deberá cumplirse lo dispuesto en el Apartado 5.1.1.5. anterior.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) La superficie del solar sea igual o inferior a 100 m².

5.- USO CARACTERISTICO: PRODUCTIVO, Y DISTRIBUCION EN ALMACEN Y COMERCIO MAYORISTA

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y al comercio exclusivamente destinado a mayoristas, y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres (menos de 75 Kw de potencia instalada)
- b) talleres artesanos (talleres con menos de 200 m² construidos y menos de 75 Kw de potencia instalada)
- c) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final).
- d) industria (75 Kw o más de potencia instalada)
- e) comercio exclusivamente mayorista (venta al por mayor, con menos de 5,00 m. lineales de mostrador de venta al por menor).

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes. Terciario de Oficinas y de Despachos Profesionales, Terciario de Comercio Mayorista, y Terciario de escaparate viario.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional:

Se admiten todas las categorías excepto recreativo, escolar y sanitario – Asistencial que no sean propios de la actividad industrial.

- Terciario Comercial minorista: Sólo el vinculado al uso principal, y sólo en planta baja y con un máximo por parcela de: 100 m² de superficie de venta; 8 metros lineales de mostrador de atención al público, y dos cajas de venta.
- Terciario de Restauración: con un máximo de 200 m² construidos.
- Dotación escolar: sólo para prácticas de formación profesional o de nivel universitario.
- Estaciones de servicio de carburantes. Las nuevas instalaciones se admiten únicamente guardando una distancia mínima de 40 m. respecto a parcelas con uso residencial asignado por el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación cuando pueda originar problemas no resolubles de acceso desde la calle o carretera correspondiente.
- Residencia Unifamiliar: Solo para guarda de las instalaciones, y hasta un máximo de una vivienda por cada 2.000 m² construidos de uso productivo, o fracción, admitiéndose una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad de guarda.
- Infraestructuras: Las de servicio al uso productivo.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- **Aparcamiento:** En cualquier situación. Un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 100 m² y fracción de uso productivo.
- una plaza por cada 50 m² y fracción de uso Terciario
- una plaza por cada 50 m² y fracción de uso Dotacional.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) La superficie del solar sea igual o inferior a 100 m².

- Es de aplicación el último párrafo del Apartado 5.1.2. de este Volumen del Plan General.

6.- USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, centros de edición y producción audiovisual, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales no residenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las categorías siguientes:

- a) escolar o educativo (preescolar, escolar, formación profesional, universitaria, academias, etc)
- b) deportivo
- c) sanidad-asistencial (todos los usos relacionados con salud pública, y los de asistencia a la tercera edad, disminuidos físicos o psíquicos, rehabilitación física o social, etc.)
- d) cultural-recreativo (recreativo, espectáculos excepto los destinados a bar especial; parques de ocio; etc).
- e) administrativo
- f) religioso

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes; y en DC genérico cualquier otra categoría de Uso Dotacional.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Otra categoría dotacional distinta de la que fuese específicamente asignada por el Plan General: Permitida previa concesión de nueva licencia de uso para esa otra categoría, que podrá denegarse si la principal se considera necesaria.
- Terciario de despacho profesional y oficinas: Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.²
- Terciario Comercial minorista: Solo en planta baja y con un máximo de 100 m² por parcela.¹
- Terciario de Restauración y Hostelería: Con un máximo de ocupación del 30% de la superficie construida y del 30% de la parcela.¹
- Alojamiento Comunitario: En caso de que la dotación sea atendida por una comunidad o asociación.¹
- Vivienda Unifamiliar: Una por parcela para guarda de la instalación.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

¹ Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico

- Aparcamiento: Sólo en Planta Baja, Sótano y en superficie, salvo que la Ordenanza de Edificación permita otra cosa. Un mínimo obligatorio de:
 - Educativo: 1 plaza por cada aula.
 - Sanitario-asistencial: 1,25 por cada 4 camas.
 - Deportivo de espectáculo: 1 por cada 8 localidades de aforo.

Los Teatros, cinematógrafos y locales análogos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 12 localidades.

En los casos de Dotación Comunitaria no incluidos en este Epígrafe, la dotación mínima se establecerá por el Ayuntamiento en función del tipo de equipamiento dotacional previsto, con la referencia general de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) La superficie del solar sea igual o inferior a 100 m².

7.- USO CARACTERISTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, a estancia y paseo, juego de niños, actividades lúdicas al aire libre, etc, admitiéndose tratamientos diversos cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano. También incluye los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación y de los cauces fluviales.

Puede ser de propiedad privada o de propiedad pública; y en este último caso, puede ser de dominio restringido a una institución pública, o de uso y dominio público.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional Deportivo y Recreativo-cultural: Con ocupación máxima del Espacio Libre del 50% para instalaciones descubiertas y del 10% para instalaciones cubiertas.

Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc).
- Aparcamiento: Sólo en Espacio Libre, con un máximo del 10% de la superficie del Uso Característico; o bien bajo rasante, pudiendo entonces ocupar la totalidad de la parcela.
- Infraestructuras: Las necesarias de acceso a la dotación.
- Terciario de Restauración: Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta permanente inferior a 25 m².
- Unifamiliar: Una por parcela para guarda de la instalación¹

¹ Para actividad del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico.

8.- USO CARACTERISTICO: SERVICIOS PUBLICOS

Corresponde a los Servicios Básicos que la Administración Pública o el sector privado presta a los ciudadanos de carácter especial como seguridad pública (Guardia Civil, Policía), protección contra el fuego (parque de bomberos), transformación eléctrica (grupos de transformación de alta), aducción y depuración de aguas, servicios mortuorios y cementerios, etc.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- .- Alojamiento familiar admitido por la normativa sectorial del servicio.
- .- Alojamiento Colectivo de asistencia al servicio.
- .- Terciario de despacho profesional y de oficinas, de comercio minorista de barrio y de restauración, en todos los casos de servicio propio.
- .- Terciario de abastecimiento de combustible para servicio propio.
- .- Dotaciones de Enseñanza o complementarias del servicio propio.
- .- Aparcamiento necesario para el servicio propio.
- .- Otros que determine la normativa sectorial del servicio.

9.- USO CARACTERISTICO: APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Comprende: los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en edificios o espacios exclusivos cuando se indica en los Planos de Ordenación como PK; los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las redes e instalaciones de servicios públicos como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera y ferrocarril, etc.; y la red de sistema viario y ferroviario, siempre es espacios lineales de las redes de abastecimiento, o en parcelas cuando se trata de un aparcamiento o instalación de la propia red.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Terciario de comercio minorista: Únicamente para servicio vinculado al uso característico, y sólo en planta baja y con un máximo de 100 m² por parcela, salvo que en una Unidad de Ejecución se permita otra cosa.¹
- Terciario de restauración: En borde de carretera, previa concesión administrativa, y distando al menos 30 metros del todo uso residencial.
- Terciario de servicio de combustible: Sobre, o colindante con, el sistema viario público, y previa concesión administrativa.
- Productivo: Talleres y Almacenes: Únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.¹
- Unifamiliar: Una por parcela para guarda de la instalación.¹

¹ Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico

CAPITULO 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACION

5.2.1. De la documentación

En la serie n° 2 de Planos de Ordenación, el Plan General asigna a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de Aplicación, que regula las Condiciones de Volumen de los terrenos afectados.

Las Fichas de Unidades de Ejecución, Polígonos de Ordenación y de Planes Especiales de las Normas Particulares del Título 7 (Vol. III) completan las determinaciones con asignación de Ordenanzas de aplicación para cada uno de los ámbitos afectados.

5.2.2. Parcelas con asignación de dos Ordenanzas por el Plan General

En las parcelas a las que el Plan General asigna gráficamente en los Planos de Ordenación o en la ficha de Unidad de Ejecución dos o más ordenanzas simultáneas, la propiedad optará libremente por la Ordenanza a aplicar en la parcela, debiendo expresar en el Estudio de Detalle o en el proyecto de edificación la Ordenanza aplicada a la parcela y justificar el cumplimiento de las condiciones propias de la Ordenanza correspondiente en las parcelas en que se aplique.

5.2.3. Parcelas o inmuebles con uso exclusivo compatible con el característico de la Ordenanza asignada por el Plan

En caso de que el uso compatible se implantase en un edificio exclusivo, dicho edificio deberá cumplir con los parámetros de la Ordenanza que tiene ese uso como característico.

5.2.4. Asignación gráfica del Coeficiente de Edificabilidad

Cuando los planos de Ordenación (Serie 2) señalen gráficamente un índice de edificabilidad (representado por una cifra bajo las siglas de la Ordenanza correspondiente), éste prevalecerá sobre la edificabilidad general de la Ordenanza.

5.2.5. Ordenanzas de Edificación

El presente apartado se divide en trece Ordenanzas de Edificación, incluyendo las Condiciones de Ordenación de Jardín Privado y de Edificación de Parcelas con Edificios Catalogados:

1. Manzana Cerrada
2. Manzana Libre
3. Bloque Abierto
4. Residencial Unifamiliar
5. Casco Antiguo
6. Industrial
7. Talleres y Servicios
8. Dotación Comunitaria
9. Servicios Públicos e Infraestructuras
10. Centro Comercial

11. Aparcamiento
12. Zonas Libres de Uso Público
13. Conservación y Catálogo

Cada una de estas Ordenanzas y Condiciones presenta sus determinaciones en una ficha.

1:1.- AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como **MC**.

1:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías, en general sin retranqueos frontales, que definen frentes de fachada continuos. Integran espacios libres en la parte trasera de las parcelas formando uno o varios patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

1:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 250 m², con frente mínimo de 10 metros.

1:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

1:4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

1:4.1.1. Ocupación sobre rasante

1.- La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 100% sobre la primera banda de 12 metros de ancho colindante con el frente de parcela (o frentes, si la parcela da a más de una calle que no sea fondo de saco de entrada a parcela), o que estuviese grafiada con alineación interior máxima en la Serie 2 de planos, o la necesaria para albergar la edificabilidad determinada en su ficha. También, se admite en lugar de ese caso, la ocupación sobre rasante de aquella edificación existente en la fecha de aprobación de este Plan General y que se contuviese dentro del límite de alineaciones exteriores señaladas en los planos de Ordenación n° 2 del Plan General.

A los efectos de definición de frente a calle, no se entenderá como tal la linde colindante con zona de ordenanza LUP.

2.- La superficie en patio de parcela no ocupada según el párrafo anterior, no podrá ser edificada sobre rasante.

1:4.1.2. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 0,70 m. sobre la rasante virtual, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen.

1:4.2. Alineaciones y Retranqueos

1:4.2.1. Retranqueos frontales.

Únicamente se permiten retranqueos frontales cuando se cumpla simultáneamente:

- a) que no se produzcan medianerías laterales.
- b) que el ancho o frente del retranqueo sea mayor de vez y media fondo del mismo.

1:4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

El retranqueo lateral abierto desde la alineación exterior está prohibido para la nueva edificación. Se admite mantener aquellos retranqueos laterales existentes previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

Cuando se construya edificación de nueva planta adosada a las parcelas colindantes, los retranqueos laterales para abrir patios de luces o respetar situaciones existentes en los predios colindantes cumplirán con las condiciones del Epígrafe C/3.1.6. de este Volumen.

1:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

1:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución, el que se especifica en los Planos de Ordenación correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 metros (a efectos de cálculo) para la planta baja. Como excepción, esta altura será de 5,00 metros en edificios exentos de uso exclusivamente comercial, de oficinas o de servicios, de las calles Real, Batalla de Bailén y Honorio Lozano en toda la profundidad admitida como fondo edificable para estas calles.

1:5.2. Altura aparente de Planta Baja

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con la excepción de 5,00 metros del párrafo anterior; y salvo que estuviese flanqueado a ambos lados por dos edificios con mayor altura en planta baja, en cuyo caso se admite como máximo la menor altura de dichas plantas bajas contiguas, medidas en su encuentro con el edificio en proyecto.

1:5.3. Entreplantas

Sólo se admitirán entreplantas en las plantas bajas de locales con fachada a calles o plazas principales (Calle Real, Batalla de Bailén, y Honorio Lozano), siempre que no estén dedicadas a usos residenciales y que no formen un espacio separado con acceso independiente desde el exterior. En cualquier caso esta entreplanta nunca superará el 50% de la superficie útil en planta del local en el que se construya. Las existentes podrán mantenerse, pero no ampliar su superficie construida.

1:5.4. Edificación bajo cubierta

1.-En todos los casos se admite la ocupación bajo cubierta.

2. Ocupación bajo cubierta en edificios ya construidos. Excepcionalmente, para edificios ya construidos con arreglo a las condiciones de las Normas Subsidiarias de 1985 o anteriores, y para el caso exclusivo del espacio bajo cubierta del edificio existente, este Plan General asigna a la parcela correspondiente la edificabilidad adicional que represente el espacio bajo cubierta existente con capacidad para albergar un programa y uso de vivienda. Esta edificabilidad adicional únicamente podrá aplicarse a la ocupación bajo cubierta.

3. La transformación de otros usos actuales a uso residencial en situación bajo cubierta, incluidas las ocupaciones bajo cubierta en situación de fuera de ordenación bajo el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias de 1985) y las obras correspondientes, podrán ser admitidas presentando el correspondiente Proyecto de Ocupación Bajo Cubierta que cumpla con el resto de condiciones aplicables, y sin perjuicio de resolver según ley las situaciones de indisciplina urbanística existentes, y de resolver de acuerdo con el estatuto de propiedad de la finca la distribución de la edificabilidad adicional.

4. El Proyecto de Ocupación Residencial Bajo Cubierta y el de legalización de situación existente deberá aportar:

- a) Proyecto técnico de la obra realizada o a ejecutar
- b) Justificación del cumplimiento de los requisitos legales y de normativa del Plan General referentes al uso residencial.

1:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En las parcelas y Unidades de Ejecución, la superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, salvo que el Plano de Ordenación señale un coeficiente de edificabilidad específico, que prevalecerá.

También, se admite la edificabilidad existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General; y la edificabilidad adicional en las condiciones expresadas en el punto 2 del Apartado 1:5.4. anterior.

1:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores, y el señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

2:1.- AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como **ML**.

2:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de parcela en patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

Se establecen dos grados: Grado 1, de dos plantas (ML II), y Grado 2, de tres plantas (ML III).

2:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 metros.

2:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

2:4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

2:4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

2:4.1.2. Ocupación sobre rasante

1.- La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 60% de la superficie de parcela. No obstante, se admite una ocupación máxima por la edificación principal del 100% en parcelas catastrales existentes con fondo de 8 metros o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 12 metros. Para abrir luces habrán de cumplirse las condiciones del Apartado C/3.1.6.1. de este Volumen, y del Apartado 2:4.2.3. de esta Ordenanza.

2.- La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación no podrá ser ocupada sobre rasante.

2:4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante, la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 0,70 m. sobre la rasante ideal, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen.

2:4.2. Alineaciones y Retranqueos

2:4.2.1. Retranqueos a alineaciones.

Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla macizo, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial.

2:4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

En grado 2 (ML III) la edificación podrá adosarse a linderos laterales, salvo que la parcela colindante tenga asignada por el Plan otra Ordenanza de edificación que no sea ML o MC, en cuyo caso únicamente se admitirá adosarse a lindero si existe acuerdo documentado para ello.

En caso de retranqueo, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la mitad de la altura de edificación. Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas edificaciones, y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

En grado 1 (ML II) la edificación respetará un retranqueo a lindes laterales de la mitad de la altura, salvo que exista ya edificación adosada, o se aporte acuerdo de la propiedad colindante para edificar adosado.

Los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General podrán mantener los retranqueos actuales.

Las luces que se abran en los paramentos laterales retranqueados, en ningún caso generarán servidumbre de luces sobre la parcela colindante, salvo que éstas se establezcan libremente entre propietarios y se inscriban en el Registro de la Propiedad para cobrar plena validez urbanística.

2:4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

2:4.2.4 Entrantes o patios abiertos

Podrán abrirse entrantes en fachada exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio del entrante.

2:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

2:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución y Polígonos de Ordenación, el que se especifica en los Planos de Ordenación o fichas correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite o cuando se sustituya exactamente la forma y volumen de una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja, excepto en edificios exentos de uso exclusivamente comercial, de oficinas o de servicios, o situadas en las calles Real, Batalla de Bailén u Honorio Lozano, en los que será de cinco metros.

2:5.2. Altura aparente de Planta Baja

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros con aplicación de las excepciones para 5,00 m del párrafo anterior.

2:5.3. Entreplantas

Sólo se admitirán entreplantas en las plantas bajas de locales con fachada a calles o plazas principales (Calle Real, Batalla de Bailén, y Honorio Lozano), siempre que no estén dedicadas a usos residenciales y que no formen un espacio separado con acceso independiente desde el exterior. En cualquier caso esta entreplanta nunca superará el 50% de la superficie útil en planta del local en el que se construya.

2:5.4. Edificación bajo cubierta

1.- En todos los casos se admite la ocupación bajo cubierta, computando edificabilidades según el Apartado G/3.1.4.).

2.- Ocupación bajo cubierta en edificios ya construidos. Excepcionalmente, para edificios ya construidos con arreglo a las condiciones de las Normas Subsidiarias de 1985 o anteriores, y para el caso exclusivo del espacio bajo cubierta del edificio existente, este Plan General asigna a

la parcela correspondiente la edificabilidad adicional que represente el espacio bajo cubierta existente con capacidad para albergar un programa y uso de vivienda. Esta edificabilidad adicional únicamente podrá aplicarse a la ocupación bajo cubierta.

3. La transformación de otros usos actuales a uso residencial en situación bajo cubierta, incluidas las ocupaciones bajo cubierta en situación de fuera de ordenación bajo el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias de 1985) y las obras correspondientes, podrán ser admitidas presentando el correspondiente Proyecto de Ocupación Bajo Cubierta que cumpla con el resto de condiciones aplicables, y sin perjuicio de resolver según ley las situaciones de indisciplina urbanística existentes, y de resolver de acuerdo con el estatuto de propiedad de la finca la distribución de la edificabilidad adicional.

4. El Proyecto de Ocupación Residencial Bajo Cubierta y el de legalización de situación existente deberá aportar:

- a) Proyecto técnico de la obra realizada o a ejecutar
- b) Justificación del cumplimiento de los requisitos legales y de normativa del Plan General referentes al uso residencial.

2:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con la limitación máxima de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el grado ML III, y de $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el grado ML II, excepto en Unidades de Ejecución cuya ficha exprese otra cosa, y excepto en parcelas para las que los Planos de Ordenación de la Serie 2 señalen gráficamente otra edificabilidad, que prevalecerá. También, se admite la edificabilidad existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General; y la edificabilidad adicional en las condiciones expresadas en el punto 2 del Apartado 2:5.4. anterior.

2:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores, o el señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

3:1.- AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como **BA** (Bloque Abierto) y como **BA EE** (Bloque Abierto con Edificación Existente).

3:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana.

3:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en cualquier punto de un círculo de diámetro 20 m.

3:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3:4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma, excluyendo en este cómputo la edificación admitida en el Apartado 3:4.4. siguiente.

La ocupación máxima bajo rasante será del 80% de la parcela de propiedad privada.

3:4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo retranqueos de los linderos como mínimo iguales a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente, con un retranqueo mínimo absoluto de 5 m.

No obstante, se permite:

- a) que coincida con la alineación de manzana o de vial una fachada de una nueva edificación, o dos colindantes si se tratase de parcela de esquina, y en todo caso cuando se trate de reconstruir un edificio previamente existente;
- b) que la nueva edificación se adose a un lindero lateral o posterior de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

3:4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 25 metros. La longitud máxima de los bloques será de 50 metros.

Dentro de cada parcela la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas:

Con huecos enfrentados:	70% Altura del más alto.
Con huecos frente a paramento ciego:	60% Altura del más alto.
Con paramentos ciegos enfrentados:	50% Altura del más alto.

3:4.4. Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a los siguientes usos:

- En todos los casos, usos de jardín, deporte, aparcamiento en superficie o portería, sin edificación sobre rasante natural de dimensiones superiores en planta a 25 m² y altura inferior a 3,00 metros.
- En el espacio resultante de separación a frente de calle y con un retranqueo mínimo de dos metros a la alineación de calle, se admitirá la edificación de cuerpos adosados de una sola planta de altura máxima 4,00m., y ocupación no superior al 15% de la parcela, para uso exclusivo de Comercio, compatible con el Residencial Multifamiliar, o de Equipamiento Socio cultural o Recreativo. En tal caso el espacio hasta la alineación de calles será tratado como acera de acceso público con materiales adecuados.

Estas edificaciones no computarán ocupación sobre parcela, pero sí edificabilidad.

3:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

3:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando: a) se rehabilite, b) se sustituya exactamente la forma y volumen de una edificación, que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General, y c) se especifique gráficamente en los Planos de Ordenación como EE, Edificación Existente.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja.

3:5.2. Edificación bajo cubierta

1.- En todos los casos se admite la ocupación bajo cubierta, computando edificabilidades según el Apartado G/3.1.4.).

2.- Ocupación bajo cubierta en edificios ya construidos. Excepcionalmente, para edificios ya construidos con arreglo a las condiciones de las Normas Subsidiarias de 1985 o anteriores, y para el caso exclusivo del espacio bajo cubierta del edificio existente, este Plan General asigna a la parcela correspondiente la edificabilidad adicional que represente el espacio bajo cubierta existente con capacidad para albergar un programa y uso de vivienda. Esta edificabilidad adicional únicamente podrá aplicarse a la ocupación bajo cubierta.

3. La transformación de otros usos actuales a uso residencial en situación bajo cubierta, incluidas las ocupaciones bajo cubierta en situación de fuera de ordenación bajo el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias de 1985) y las obras correspondientes, podrán ser admitidas presentando el correspondiente Proyecto de Ocupación Bajo Cubierta que cumpla con el resto de condiciones aplicables, y sin perjuicio de resolver según ley las situaciones de indisciplina urbanística existentes, y de resolver de acuerdo con el estatuto de propiedad de la finca la distribución de la edificabilidad adicional.

4. El Proyecto de Ocupación Residencial Bajo Cubierta y el de legalización de situación existente deberá aportar:

- a) Proyecto técnico de la obra realizada o a ejecutar
- b) Justificación del cumplimiento de los requisitos legales y de normativa del Plan General referentes al uso residencial.

3:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con la limitación máxima de $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo que el Plano de Ordenación señale un coeficiente de edificabilidad específico, que prevalecerá; o salvo que en los Planos de Ordenación se indicase EE, en cuyo caso se aplicará la edificabilidad resultante de la Edificación Existente referida a la parcela privada correspondiente; y en su caso, la edificabilidad adicional en las condiciones expresadas en el punto 2 del Apartado 3:5.2. anterior.

También, se admite la edificabilidad existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General; y la edificabilidad adicional en las condiciones expresadas en el punto 2 del Apartado 3:5.4. anterior.

3:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de la aplicación de las condiciones establecidas en el apartado anterior, o el señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

ORDENANZA N° 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADOS 0, 1, 2, 3, 4	UN 0-5
---	---------------

4:1.- AMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- UN-0 Grado 0
- UN-1 Grado 1
- UN-2 Grado 2
- UN-3 Grado 3
- UN-4 Grado 4
- UN-5 Grado 5

4:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En los Grados n° 0 a 2 la tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En los Grados n° 3 a 5 la tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

En promociones conjuntas de tipologías adosadas, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

4:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

Las nuevas parcelaciones cumplirán para cada Grado las siguientes especificaciones:

	<u>FRENTE MINIMO</u>	<u>TAMAÑO MINIMO EN PARCELA</u>
Grado 0:	6 m.	150 m ²
Grado 1:	8 m.	250 m ²
Grado 2:	12 m.	500 m ²
Grado 3:	15 m.	1.000 m ²
Grado 4:	20 m.	2.500 m ²
Grado 5:	20 m.	5.000 m ²

En el grado 2 podrán establecerse parcelas de hasta 250 m² de superficie, contabilizando el resto de terreno como zona común proindivisa para mantener la densidad de 500 m² de terreno por vivienda. En grados 0 y 1 podrá computarse hasta un 25% de la superficie de zonas comunes como superficie de parcelas a efectos del cumplimiento del parámetro de parcela mínima. En tal caso, la propiedad de la parcela común habrá de registrarse como proindiviso de la comunidad de propietarios.

4:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4:4.1. Ocupación máxima

Será la siguiente en cada Grado (o prioritariamente, la que estuviese grafiada en los Planos de Ordenación, Serie 2):

<u>GRADO</u>	<u>% SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION</u>
0	70 %
1	50 %
2	45 %
3	30 %
4	20 %
5	10%

4:4.2. Alineaciones y Retranqueos

1. Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación de la Serie 2 para esta Ordenanza son máximas.

2. Los retranqueos al frente de parcela serán libres en los Grados 0 y 1; y de la mitad de la altura de la edificación para Grados 2 a 5, con mínimo de tres metros.

3. Los retranqueos a lindes laterales o posterior de parcela serán al menos iguales a la mitad de la altura de la edificación en todos los grados, salvo en los Grados 0 a 2, en los que el Ayuntamiento podrá admitir edificación adosada a las parcelas laterales, previa presentación, en su caso, del acuerdo documentado de los propietarios colindantes o medianeros. No obstante, se admite la edificación sin retranqueo si sustituye a una edificación existente en esas condiciones, y precisamente en el tramo y con la altura existentes.

4. El fondo máximo edificable es libre dentro del cumplimiento del resto de condiciones.

5. En las actuaciones de edificación adosada cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 18 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del

entorno visual de la actuación.

4:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

4:5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

En todos los Grados el número máximo de plantas sobre rasante es de dos plantas.

4:5.2.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, y de 7,00 metros para dos plantas.

4:5.3. En todos los casos se admite la ocupación bajo cubierta, computando edificabilidades según el Apartado G/3.1.4., punto 1e).

4:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con el coeficiente de edificabilidad señalado a continuación según el Grado, y salvo que el Plano de Ordenación señale un coeficiente de edificabilidad específico, que prevalecerá.

<u>GRADO</u>	<u>EDIFICABILIDAD MAXIMA</u>
0	0,70 m ² /m ²
1	0,50 m ² /m ²
2	0,45 m ² /m ²
3	0,40 m ² /m ²
4	0,30 m ² /m ²
5	0,20 m ² /m ²

Las construcciones auxiliares (garajes y almacenes de jardinería) de una sola planta computarán un 50% de su edificabilidad.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la superficie edificable se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso. En este caso, y salvo en el grado 0, podrán reducir el frente mínimo un 30% respecto al tipo de su grado.

4:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, o el que resulte del señalado en la correspondiente ficha de Unidad de Ejecución.

5:1.- AMBITO

De aplicación en el Casco Antiguo de Collado Villalba, en las parcelas y manzanas grafiadas como CA.

5:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

Uso Característico: Residencial Unifamiliar y Multifamiliar.

Corresponde, en el Casco Antiguo, a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuos, y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

5:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros, ni a superficies de parcela menores de 100 m²., ni a parcelas con fondo inferior a 13 metros.

5:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

5:4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

El Plan General no fija alineaciones interiores fijas o fondos máximos edificables, quedando éstos regulados, con la flexibilidad que precisa la tipología parcelaria y edificatoria propia del Casco Antiguo, por las condiciones siguientes de alineación exterior, retranqueos, superficie máxima edificable, ocupación de parcela y disposición de la edificación.

5:4.2. Alineación y Retranqueos

En general, la alineación exterior será la existente, y máxima según figura en los Planos de Ordenación; no se admitirá retranqueo a la alineación exterior salvo que exista o que el Plan tenga grafiado un Jardín Privado exterior o se cree un espacio para ese uso de Jardín Privado exterior en el nuevo proyecto, en cuyo caso este espacio deberá ir necesariamente arbolado.

El retranqueo mínimo a los linderos posterior y laterales se tratará como patio abierto, con mínimo de dos metros, salvo en caso de edificación adosada, para cuya ejecución, si no existiese edificación medianera propia o colindante, el Ayuntamiento podrá exigir previamente el acuerdo documentado con los propietarios medianeros y la inscripción en el Registro de Propiedad. Si existiese edificación medianera propia o colindante, podrá reproducirse en el tramo y con la altura existentes.

5:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de edificación será de dos plantas y 6,50 metros al alero, salvo que en los Planos de Ordenación correspondientes al Casco Antiguo se indique otra altura, que habrá de ser respetada. En tal caso, una planta corresponderá a 3,50 metros al alero, y dos plantas a 6,50 m. al alero. Por encima de este número máximo de plantas no se permitirán áticos.

En todos los casos se admite la edificación bajo cubierta para el uso característico de la Ordenanza y compatibles.

5:6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

5:6.1. Superficie máxima edificable

1. La superficie máxima edificable de cada parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,2 m²/m² de parcela, o la que se indique en Unidad de Ejecución; salvo la excepción siguiente:
2. En todos los casos se reconocerá la edificabilidad de la edificación existente en el primer día de vigencia de este Plan General. Para acogerse a esta excepción, deberá presentarse documentación fehaciente sobre la edificabilidad existente.

5:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores, o el señalado en la correspondiente Ficha de Unidad de Ejecución.

5:8.- CONDICIONES ESTETICAS

Las nuevas edificaciones, y la sustitución o remodelación de las existentes con esta Ordenanza, cumplirán las siguientes condiciones.

5:8.1. Fachadas

La composición de las fachadas responderá a las características de la edificación tradicional (entendiendo por ello aquella de más de 60 años de antigüedad, que responda a alguno de los modelos tipológicos de fachada) existente en la propia manzana o en las colindantes, o en la manzana más próxima si no existiese ese tipo de edificación en la propia manzana o colindantes. En este sentido, podrán obedecer a uno de los tres modelos siguientes:

- a.- Fachada en piedra del lugar, con sillería regular o no, y con cara vista sin corte liso de sierra; con cercos y dinteles de huecos en piedra del lugar o en hilada de ladrillo tosco visto; y con huecos con disposición vertical sobre ejes de simetría, guardando en general proporciones ancho-alto entre 0,65:1 y 0,85:1 para ventanas, y entre 0,48:1 y 0,55:1 para balcones y puertas. Ejemplos de estos casos son los edificios existentes en las siguientes direcciones:

Plaza de la Constitución 1

C/ El Santo c/v a Plaza de la Constitución
C/ Fraguas c/v Anacleto López
C/ Anacleto López 13
Avda. Jose Antonio 1
Avda. Jose Antonio 22

- b.- Fachada enfoscada pintada en tonos blanco o tierra, con sillería o no en esquinas, pero con sillería de piedra del lugar en jambas y dinteles. Huecos con las proporciones anteriores. La proporción de dimensiones de huecos será como en la anterior tipología. Ejemplos de estos casos son los edificios existentes en las siguientes direcciones:

Plaza Fernández Cudero
C/ Fuente Pizarro 2 (Peñalba)
Paseo de Belmas 1

- c) .- Fachada con otra disposición, que pueda justificar documentalmente su adscripción o referencia a un modelo de edificio tradicional existente en su manzana o manzanas colindantes, pero sin representar una reproducción mimética.

En cualquier de los tres tipos, y para el caso de local comercial, se estará a lo dispuesto en el Apartado 5:8.1.1 de esta Ordenanza.

Los huecos podrán tener balcón, cuyo ancho no excederá en más de 30 cms. por cada lado del dintel, con fondo o profundidad máximo de 0,60 m y con canto no más grueso de 0,15 m, redondeado o escalonado en su frente. La rejería será en general sobria de barrote esencialmente vertical, en colores oscuros.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5:8.1.1. Huecos de locales comerciales y dotacionales en planta baja

Los huecos y materiales en planta baja seguirán las pautas anteriores. En general, se recomienda mantener el mismo hueco existente; no obstante, se admite para el caso del uso comercial en esta planta y en obra nueva, la apertura de hueco de escarapate compuesto vertical y horizontalmente con el resto de huecos de la fachada de que se trate, incluso el rasgado entre dos huecos contiguos, a razón máxima de un rasgado por fachada. En este caso, el recercado de hueco de escarapate será en piedra del lugar, hilada de ladrillo, o resalto enfoscado y pintado en tonos blancos o tierra.

5:8.2. Cubiertas

Serán a dos o más aguas, y exclusivamente de teja plana o árabe en color anaranjado o rojizo.

La pendiente será la de los edificios tradicionales más inmediatos, con un máximo de 25 grados sexagesimales.

La altura máxima de cumbrera, medida desde la cara superior del forjado superior –o si éste no existiese en la última planta, desde el plano de intersección de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de fachada- será de 3,50 metros.

Sobre la cubierta únicamente podrán sobresalir las chimeneas; y las antenas, que habrán de ser colectivas cuando se instalen en un edificio de varias viviendas, y que únicamente se admiten en los faldones orientados al interior de la manzana.

Se admiten huecos acristalados con la misma pendiente que la cubierta. La suma de frentes de huecos no sobrepasará 1/2 de la longitud de la correspondiente fachada (art. D/3.1.4. g) y h)); y la suma de sus superficies no sobrepasará 1/3 de la superficie del correspondiente faldón..

5:8.3. Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán integrarse en la composición de la fachada, y disponerse de forma que no produzca goteo a la calle u otro tipo de molestias a los viandantes.

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

5:8.4. Cerramientos

1.- Deberán respetarse las vallas y pilastras de piedra existentes, salvo que el Plan de Ordenación indique un retranqueo. No obstante, podrán abrirse huecos cuya suma de anchos no sobrepase el 20% de la longitud total de la valla existente en la propiedad por frente de calle, con un mínimo de 3,00 metros admitido en todos los casos en que se proyecte entrada de carruajes.

2.- El resto de cerramientos de parcelas podrá resolverse mediante vallas de piedra del lugar de 1,20 m. de altura máxima, completadas en su caso con verja metálica sobria y de barrote esencialmente vertical; o bien completadas con protecciones de pantalla vegetal que oculten la posible alambrada interior. La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta.

3.- No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el Apartado 2.2.4., punto d), de este Volumen, para el caso de terrenos con uso temporal de aparcamiento.

5:8.4.1. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales,

deberán terminarse los macizos con el acabado definitivo, y deberá efectuarse un cerramiento

provisional de los huecos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos de los huecos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento de huecos o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

5:8.5. Tratamiento de los espacios libres en las parcelas

El arbolado existente en el espacio libre de edificación, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de necesidades de acceso o de uso de la edificación, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios no edificados será libre aunque si se encuentran ajardinados, sus plantaciones deberán mantenerse y conservarse en buen estado; se exigirá que los proyectos de edificación contemplen un sistema de riego con ahorro de agua.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos, dentro de la casuística anterior, se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5:8.6. Tratamiento de los espacios públicos

1. Los espacios peatonales en plazas públicas se pavimentarán con piedra del lugar, salvo que se justifique en el Proyecto de Urbanización otro tratamiento más adecuado al entorno.

2. El mobiliario urbano se instalará con el mismo criterio anterior.

3. Los carteles publicitarios serán paralelos a la fachada de locales comerciales y se situarán dentro de los huecos existentes; o bien centrados entre huecos existentes o centrados sobre éstos. La longitud máxima de cada cartel será del 25% de la fachada, con un máximo de 6,00 metros, y su ancho máximo un 12% de su longitud, con un mínimo siempre admitido de 40 cms.

6:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **IND**.

6:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Productivo, de almacenaje y de comercio mayorista, admitiendo como compatibles, además de los de este Uso Característico, el Uso Terciario de oficinas, restauración, y de servicios públicos, aparcamiento e infraestructuras.

La tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición.

6:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

No obstante, la segregación de un terreno en parcelas podrá requerir la redacción de un Proyecto de Urbanización si se trazasen nuevas calles de acceso.

6:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**6:4.1. Ocupación máxima**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece en el 60% de la superficie de la parcela. Se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

6:4.1. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

En zonas consolidadas o semiconsolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente. En el resto de los casos los retranqueos frontales serán de 5 metros a la vía pública.

Podrá construirse adosado a linderos.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m.

6:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima será de 2 plantas y 9 metros al alero, y 15 m. a la cumbre; no obstante el Ayuntamiento podrá autorizar alturas de hasta 14 metros al alero y 17 metros a la cumbre en edificaciones del Polígono Industrial conocido como P-29, cuando las condiciones de la instalación productiva así lo aconsejen.

6:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Será la que se derive de la aplicación de las condiciones anteriores, con la limitación máxima de 1,00 m²/m², o su equivalente de 4 m³/m².

6:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, o de los que establezca la Ficha de Unidad de Ejecución.

7:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **SER**.

7:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, pero generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, comercio minorista de barrio, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería, sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

7:3. PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 1.000 m², o la catastral existente si fuera menor.
Frente mínimo de parcela 10 m., o la catastral existente si fuera menor.

7:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela en nuevos desarrollos, o del 100% en parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- 1) En parcelas con alineaciones ya señaladas por el Plan General, no se exige retranqueo.
- 2) En nuevos desarrollos sin alineación del Plan General, sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes de retranqueos mínimos:
 - a) A linderos, la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros, salvo que exista acuerdo documentado con propietarios colindantes para edificar adosado.
 - b) A vías públicas, 6 metros.
 - c) A lindes con zonas calificadas con Ordenanza residencial unifamiliar, 10

metros como mínimo.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

7:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en tres plantas con una altura máxima de la edificación de 12,50 metros al alero. En caso de señalar gráficamente los Planos de Ordenación otra altura, corresponderán 5 m por planta.

7:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 1,0 m²/m², salvo que el Plano de Ordenación señale un coeficiente de edificabilidad específico, que prevalecerá.

7:7.- NORMATIVA ESPECIFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

7:8.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores, o del que señale la Ficha de Unidad de Ejecución.

ORDENANZA N° 8: DOTACION COMUNITARIA O EQUIPAMIENTO	DC
--	-----------

8:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

DC Dotación comunitaria común o genérica

DC.e Escolar

DC.d Deportivo

DC.s Sanidad y Asistencia

DC.c Cultural y Recreativo

DC.r Religioso

DC.a Administrativo

8:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

8:2.1.- Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

8:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Sin especificar, adecuada a la función del equipamiento y normativa específica de aplicación.

8:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

8:4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela salvo que en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General existan edificios que superen este estándar. En tal caso se autoriza la ocupación existente.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad

pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

8:4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.
- c) Los retranqueos posteriores serán obligatorios y tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

8:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima será de tres plantas y 12 metros al alero, excepto en Casto antiguo, que serán dos plantas. El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

8:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable de ámbito espacial calificado con el uso característico de Dotaciones Comunitarias será la que derive de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m², excepto para el uso deportivo, que será de 0,75 m²/m², y el uso administrativo, que será 1,2 m²/m².

No obstante, si la actuación fuese declarada de interés público y social, y por razones funcionales justificadas, el Ayuntamiento podrá admitir hasta el doble de la edificabilidad tipo.

Así mismo, si la implantación supone degradación ambiental o estética, el Ayuntamiento emitirá informe previo de Impacto Ambiental y podrá rebajar la edificabilidad hasta un máximo del 0,5 m²/m² con el uso característico de Dotaciones Comunitarias, de 0,4 m²/m² para el uso deportivo y 0,6 m²/m² para el uso administrativo.

En aquellos edificios de uso dotacional existentes que superen este estándar con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, se autorizará como superficie máxima edificable la realmente existente.

8:7.- APROVECHAMIENTO EN DOTACIONES PRIVADAS

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de aplicar el Coeficiente de Aprovechamiento señalado, a la superficie de parcela, o el que señale la Ficha de Unidad de Ejecución.

8:8.- OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes o previstos en el Plan General.

9:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **SP**.

También corresponde, en general, a las infraestructuras de transporte como red de ferrocarril y red viaria y de carreteras.

9:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a edificios cuya tipología permite desarrollar servicios que la Administración presta a los ciudadanos bien directamente, bien a través de intermediarios, con condiciones de programa y de diseño específicas para cada uno de los servicios o infraestructuras de esta Ordenanza. Incluye, entre otros, los servicios de seguridad pública (Guardia Civil, Policía, etc.), servicios contra incendios, servicios de transformación eléctrica (incluso transformadores de urbanizaciones), servicios mortuorios y cementerios, etc.

9:3.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Parcela mínima: No se fija, debiendo ser adecuada al servicio público al que se destine

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima sobre rasante, 30%.
- b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante
- c) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

9:4.- ALTURA DE LA EDIFICACION

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en dos plantas con una altura máxima de la edificación de 8,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la

altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

9:5.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,2 m²/m².

En general, en las infraestructuras ferroviarias (vía férrea) y viaria (sistema viario y de carreteras) no se permitirá otra edificación que la estrictamente necesaria para mantenimiento, ornato o servicio ciudadano directamente relacionado con la infraestructura.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor edificabilidad en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

9:6.- NORMATIVA ESPECIFICA

En cada caso se cumplirá la Normativa legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc. que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

9:7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es cero a efectos del Cálculo de Aprovechamiento cuando se trate de servicios de propiedad pública. Cuando se trate de servicios de componente mayoritariamente privado, el Aprovechamiento Lucrativo será el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

10:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas como **COM** en los planos de Ordenación.

10:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Comercial en su categoría 3, “Comercio”, párrafo i), Grandes Establecimientos Comerciales .

Corresponde a construcciones exentas de superficie edificada mayor de 2.500 m², de las que al menos un 80% se dedica al uso comercial minorista, de ocio, o de restauración. Admite el uso terciario y aquellos compatibles con el mismo, en un máximo del 30% de su superficie, y el uso de dotación comunitaria sin limitación.

Con carácter general se admiten las condiciones existentes de parcela y volumen en aquellas parcelas grafiadas como COM en los Planos de Ordenación.

10:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 10.000 m² para uso de Gran Establecimiento Comercial, y de 2.500 m² para el resto de usos compatibles con el uso característico comercial.

10:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**10:4.1. Ocupación de parcela**

La ocupación máxima de parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será el 100% de la parcela.

10:4.2. Alineaciones y Retranqueos

Toda edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela o del límite exterior de la vía pública un retranqueo mínimo igual a su altura.

10:5.- ALTURA DE EDIFICACION**10:5.1. Número máximo de plantas**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con un máximo de 10,00 metros. Sobre esta altura y para usos que exijan alturas libres superiores (espectáculos, etc) se permitirán elevaciones hasta 5,00 m. en una proporción del 25% en planta de la superficie cubierta, como

máximo.

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de fachada.

Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de tres metros sobre la del alero.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 15 metros medidos desde el terreno, o de 6,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio.

La altura máxima de cumbrera será de 5,00 metros, admitiéndose 2,00 metros más en su parte translúcida, si existiese.

10:5.2. Altillos

En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten altillos únicamente en plantas baja y primera, y con una ocupación máxima del 40% del local en que se encuentren. Los altillos no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad); y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso.

10:6.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Será la resultante de aplicar la edificabilidad de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela, con un máximo absoluto para uso principal (Gran Establecimiento Comercial, incluidos locales comerciales y otros usos alojados en la misma parcela) de 20.000 m².

Las calles peatonales interiores al centro comercial computarán edificabilidad al 50%. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a seis metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros.

10:7.- OTRAS CONDICIONES

10:7.1. Aparcamiento

El uso comercial requerirá la provisión de dieciséis plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta, o de ocho plazas por cada 100 m² de superficie total del uso comercial, tomándose el concepto que genere el mayor número de plazas de aparcamiento y con dimensión media de plazas (incluidos los accesos propios) de 25 m² por plaza.

El uso de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m² de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese

aforo determinado.

El Proyecto de Edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados.

El resto de usos admitidos por Ordenanzas requerirá la provisión de plazas de aparcamiento que determina el apartado correspondiente a Usos en la Normativa General del Plan General.

El aparcamiento podrá ser descubierto, bajo rasante o en planta baja.

El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30 m²).

10:7.2. Suministros

El uso comercial en edificio exclusivo de superficie superior a 1.000 m² requerirá disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para camiones. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m² para aparcamiento y maniobra.

10:7.3. Supresión de Barreras Arquitectónicas

La edificación y sus accesos cumplirán con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid, y su modificación por Decreto 138/1998, de 23 de julio.

10:7.4. Aprobación Administrativa

La instalación, ampliación o modificación de un Gran Establecimiento Comercial requerirá la concesión previa por la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Orden 3323/1996, de 16 de abril, y su ampliación de Orden 6520/1996, de 28 de noviembre.

10:8.- APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento lucrativo es el que resulta de aplicar las condiciones anteriores.

11:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **PK**.

11:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Aparcamiento.

La tipología es de espacios abiertos o cerrados destinados a la detención prolongada de vehículos a motor, incluyendo los servicios de control, seguridad y mantenimiento que sean complementarios a este fin.

11:3.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% de la parcela cuando en los Planos de Ordenación se indique más de una planta de altura. En caso de que no se indique la altura por ser aparcamiento en superficie, la ocupación máxima por edificación sobre rasante será del 20% de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será en todos los casos del 100%.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

11:4.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en una planta con una altura máxima de la edificación de 4,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

11:5.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación de las anteriores condiciones de ocupación máxima y de altura máxima.

11:6.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

12:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

12:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el de Parque, Jardines y Paseos.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

Esta Ordenanza comprende:

Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Paseos y Plazas Peatonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Riberas: Las riberas de los cauces son zonas Libres de Uso Público donde las actuaciones y usos autorizables no afectarán a la vegetación de ribera ni contravendrán lo dispuesto en la Ley de Aguas. Las instalaciones y construcciones se restringirán únicamente a las permitidas, dados los riesgos que estas pueden implicar, dejando libre especialmente el cauce del río Guadarrama

La tipología es la de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

12:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones de suelo urbanizable cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen. El resto de ordenaciones tomará esos estándares como referencia no vinculante.

12:4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, etc.

12:5.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

12:6.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 7 m.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

12:7.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construídos.

12:8.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

13:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas con edificios catalogados del Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos, señaladas en los Planos de Ordenación con las siglas CAT.

13:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el señalado en la Ficha de Catálogo, o residencial plurifamiliar en su defecto (con uso dotacional compatible al 100%).

En el uso residencial de todo edificio catalogado, se admite el uso bi-familiar siempre que lo permita su estructura y las condiciones de actuación admitidas para el grado de protección de que se trate.

Esta Ordenanza trata de a) mantener el positivo carácter ambiental de algunas fincas, edificadas o no; b) mantener el carácter ambiental, físico y de aspecto material de algunas edificaciones.

La tipología de edificación será la existente ya que no se admite la demolición de los elementos o edificios protegidos según la ficha correspondiente.

13:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se permitirán segregaciones en parcelas con edificios catalogados, salvo que la ficha de Catálogo diga otra cosa o permita la ampliación de la edificación existente, o ámbito de protección señalado en los Planos de Ordenación.

13:4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Únicamente se admitirá nueva edificación u obras en la edificación existente, cuando no alteren las condiciones de protección del edificio catalogado, según las determinaciones de la Ficha de Catálogo en cada caso.

En todo lo que no contradiga a las especificaciones de la Ficha y de las obras permitidas según el grado de protección, serán de aplicación las determinaciones de la Ordenanza asignada en los planos de Ordenación a la parcela o a la manzana en que se inserta.

13:5.- APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de la parcela será el que determine la Ficha de Catálogo en cada caso, con un mínimo de 0,45 m²/m² para todos los casos; excepto en los espacios de parcela destinados a Jardín Privado o Suelo Libre de Uso Público, que no tendrán aprovechamiento.

14:1.- AMBITO

De aplicación en la Colonia Mirasierra de Collado Villalba en el ámbito señalado como MS

14:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

Uso característico: Residencial Unifamiliar.

Corresponde, en la Colonia Mirasierra, a edificios exentos en el interior de parcela que responden a las características que siguen: paramentos en piedra o enfoscados, huecos recercados en piedra o ladrillo, y cubierta a dos aguas.

14:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse segregaciones del parcelario existente.

14:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

14:4.1.- Ocupación de parcela: 30%

14:4.2.- Relación con la Edificación Principal

Para completar la edificación mediante construcciones auxiliares, se mantendrá una distancia mínima de 10 m de la edificación principal, exigiendo para ello el levantamiento de planos de construcciones, vallado y arbolado a conservar.

14:4.3.- Alineaciones y Retranqueos

Se regirán por la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

14:5.- ALTURA

Se regirán por la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.

14:6.- EDIFICABILIDAD: 0,45 m²/m².

14:7.- CONDICIONES DE CONSERVACION**14:7.1.- Conservación.**

Deberán mantenerse las edificaciones, anejos, vallados, arbolados y el resto de elementos característicos.

14:7.2.- Estéticas.

Las nuevas edificaciones mantendrán unas condiciones estéticas acordes con las existentes.

TITULO 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.1. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

6.1.1. Definición y Grados de Fuera de Ordenación

1. Se entenderá que un edificio, local o instalación están calificados como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan o de otro que lo desarrollase, resultase disconforme con el planeamiento e impidiera su desarrollo.
2. Grados de la Calificación de "fuera de ordenación"

Atendiendo al tipo de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: Alineaciones. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en la superación de las alineaciones exteriores señaladas en los Planos de Ordenación o de las oficiales señaladas por el Ayuntamiento.
- Grado 2: Usos. Edificios, locales e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en el uso existente.
- Grado 3. Construcciones ilegales. Construcciones situadas en Suelo No Urbanizable que hubieran sido edificadas contraviniendo la normativa vigente en aquel momento, y careciendo de licencia para ello, fuesen disconformes con el contenido de este Plan u otros que lo desarrollen.
- Grado 4. Inadecuación volumétrica. Locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan General para el uso al que están destinados.

6.1.2. Norma Transitoria para edificios Fuera de Ordenación

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.
2. Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección en los siguientes casos:
 - a) Cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General o por declaración posterior en un Plan que lo desarrolle, para realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde su correspondiente aprobación.
 - b) Cuando el Ayuntamiento así lo decidiera en respuesta a una solicitud de actuación. La resolución deberá exponer las razones y el plazo para la corrección.
3. Cuando para edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, se

soliciten licencias para ejecutar obras y dichas solicitudes fueren admitidas por el Ayuntamiento, éste emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, y en su caso concederá la licencia solicitada, dentro de los siguientes límites exclusivos o coincidentes:

a) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 1 (Alineación): Sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del Artículo 60.3 y 4. de LS76.

b) En los edificios Fuera de Ordenación en Grados 2 y 3 (Uso no compatible, o Edificación Ilegal):

1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo, ni segregación en la parcela correspondiente, en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos en la Ordenanza de aplicación como característicos, o compatibles; o en tanto no se subsane la situación de ilegalidad, en su caso. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

2) No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de restauración, reparación o rehabilitación cuando no estuviere prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3) En particular, los usos incompatibles clasificados como nocivos o peligrosos y enclavados en áreas residenciales dispondrán de seis meses de plazo a partir de la aprobación del Plan General para trasladar o cesar la actividad, periodo tras el cual el Ayuntamiento deberá proceder a su expropiación.

c) En los locales e instalaciones Fuera de Ordenación en Grado 4 (Inadecuación Volumétrica):

No se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.