

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

2**VILLAVICIOSA DE ODÓN**

URBANISMO

Normas urbanísticas de la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de julio de 2005 (acuerdo de aprobación definitiva publicado BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 26 de agosto de 2005).

TÍTULO I

INTRODUCCIÓN, EXPOSICIÓN Y MOTIVOS

A lo largo del periodo de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana, (Resolución de 23 de julio de 1999, B.O.C.M. núm. 210 de 4 de septiembre de 1999), se ha ido obteniendo una experiencia práctica en su aplicación, que aconseja reformar el texto para esclarecer o regular aspectos que a continuación se exponen.

Se suscitaron ciertas dudas sobre la rigurosa interpretación de algunas normas, principalmente en cuanto se refieren a intensidad y tolerancia de usos, que por no estar suficientemente matizadas aparentemente limitaban o prohibían el desarrollo de actividades perfectamente compatibles con el espíritu de la redacción de las normas.

Cualquier estructura general de definición de usos por amplia que sea no resuelve toda la casuística, la experiencia aconseja adaptarla a las nuevas disposiciones, tanto como definir directrices para establecer con propiedad las analogías.

Se han encontrado también algunas definiciones de términos utilizados imprecisas o que provocan conflictos de interpretación, y que precisan su corrección.

Para evitar problemas de interpretación, se han ido aprobando notas interpretativas que este documento recoge y compendia para general conocimiento.

Las ordenanzas de más difícil interpretación son aquellas que permiten gran tolerancia de usos, es decir las 7, 9 y 13, que respectivamente se denominan con las claves AT, IA y DS, por lo que resulta conveniente regularlas con más amplitud.

Preocupan fundamentalmente los aspectos siguientes:

- La interpretación sobre la aplicación de coeficientes de intensidad entre uso principal y uso compatible, debidos a un párrafo que define el término uso compatible, que sin embargo no define el término uso complementario, y aunque la definición es correcta, le añade un criterio general de intensidad que posteriormente sólo aplica cuando emplea el término uso complementario. Criterio que si se aplicase en sentido estricto, sin tener en cuenta ese hecho, se provocaría la imposibilidad o la inviabilidad práctica en suelo urbano del desarrollo de algunas actividades no solo interesantes sino incluso imprescindibles hoy en día, así como quedarían fuera de ordenación, sin pretenderlo, un gran número de edificaciones consolidadas.
- La regulación de las actividades dentro de un mismo edificio, en cuanto a admitir la coexistencia de varias razones sociales.
- La permisividad relativa y aparente de ciertos usos conflictivos por la afluencia masiva personas que suelen tener repercusión en materia de seguridad y de deterioro medioambiental.
- La implantación cercana de actividades que requieren un medio ambiente reposado, poco peligroso, en definitiva poco contaminado, con otras que directa o indirectamente no favorecen precisamente ese entorno de quietud, a pesar de las medidas correctoras que puedan adoptarse.
- La regulación de las dotaciones de aparcamiento de vehículos, más flexible, completa y adaptada a las diferentes necesidades que plantean los distintos tipos de actividades, utilizando los parámetros que realmente influyen en la dotación necesaria, en lugar de otros indirectos que no responden a la realidad.

- Modificar la regulación de las categorías de algunos usos terciarios, que han provocado problemas de diversa índole, en general, opuestos en algún modo al fin perseguido con su redacción.
- Se corrigen así mismo algunas normas sobre el uso residencial que han sido motivo de controversia, así como se regulan algunos aspectos sobre instalaciones de aire acondicionado o extracción de humos, que conferirán una mayor calidad estética y funcional a las edificaciones, imprescindibles actualmente.

Corregir adecuadamente toda esta problemática, para ajustarla al espíritu que inspiró el desarrollo de las normas, es el motivo de la redacción de este documento que servirá para general conocimiento y ayuda a quienes desarrollan proyectos o pretenden establecer sus actividades en el municipio.

Todas estas razones, aunque no estructurantes, fundamentan el desarrollo de una Modificación Puntual de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, desde un punto de vista de mera ordenación urbanística, por tanto regulando condiciones ligadas a usos.

Para mayor claridad y facilidad de manejo, seguiremos el orden de numeración y la estructura de las normas del Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU (Resolución de 23 de julio de 1999, B.O.C.M. núm. 210 de 4 de septiembre de 1999).

**TÍTULO II
CORRECCIONES**

Art. 1.7 .- DEFINICIONES

Se modifican las siguientes, manteniendo el concepto original, pero con mayor precisión:

ENTREPLANTA: Planta formada por un forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores a 2,20 metros, y siempre que ocupe como máximo el 50% de la superficie de la planta baja.

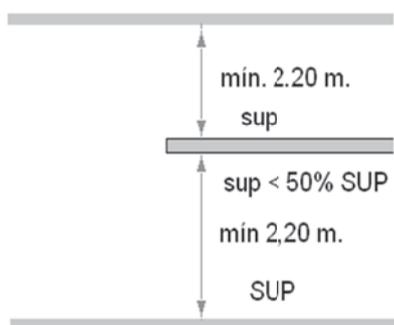


Fig 1.7.1 Entreplanta

EDIFICACIÓN AUXILIAR: Se define como edificación auxiliar aquella que sirve de complemento a la edificación principal.

PLANTAS BAJO RASANTE, que se entiende por aquella zona de una edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista del mismo 1 metro por encima, medido en vertical, o cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por debajo, medidos en vertical.

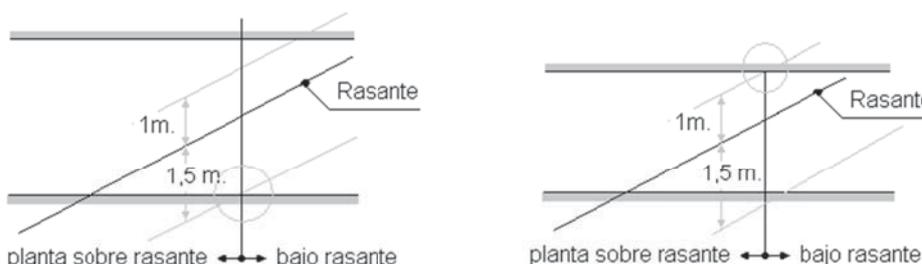


Fig. 1.7.2 Determinación de planta sobre y bajo rasante

PLANTAS SOBRE RASANTE: las zona de la edificación que no cumplen la condición de planta bajo rasante. Esto es aquella zona de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a un metro o más, medido en vertical, por encima del plano rasante oficial, y que además tiene la cara superior del pavimento de suelo terminado por encima del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por debajo, medidos en vertical.

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE: se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas bajo rasante.

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE : se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas sobre rasante, con las salvedades indicadas en las normas generales de edificación.

PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE: aquella zona de la edificación cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del plano rasante oficial.

SOTANO Y SEMISOTANO: Los términos sótano o semisótano quedan comprendidos en el concepto de plantas bajo rasante.

PLANTA BAJA: aquella zona de planta sobre rasante, cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por encima, medidos en vertical.

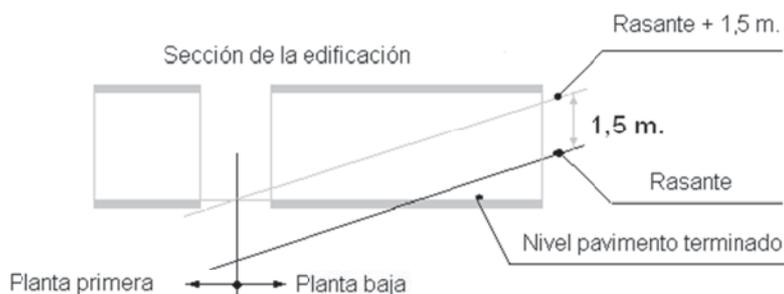


Fig. 1.7.3 Planta baja.

Cuando las alturas de forjado y pavimento coincidan en una zona de edificación, y exista línea divisoria entre la parte considerada como planta baja y la considerada como planta bajo rasante, esa línea no siempre será paralela a las divisorias características del edificio, a efectos de reparto de usos podrá sustituirse por una línea quebrada conveniente a los fines del proyecto que delimite el mismo porcentaje superficial entre ambas partes.

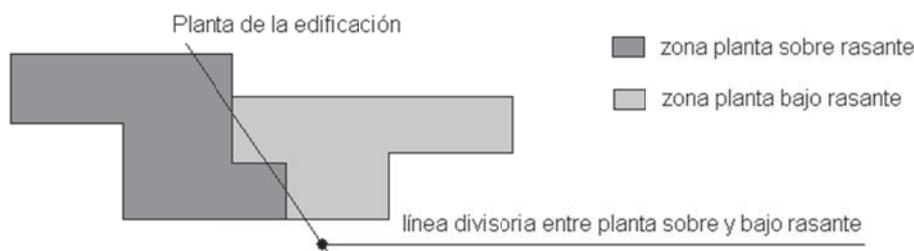


Fig. 1.7.4 Reparto superficial equivalente siguiendo divisorias características de la edificación entre la zona considerada planta sobre rasante y planta bajo rasante.

Para mejor comprensión y correcta interpretación de ciertos términos utilizados en las normas del Plan General, se añaden las siguientes:

PLANTA PRIMERA: aquella zona de planta sobre rasante, que no cumple la condición de planta baja pero que está inmediatamente por encima de la planta baja o aunque no exista zona edificada debajo, si la hubiese cumpliría la condición de planta baja.

OTRAS PLANTAS: aquella zona de la edificación que está por encima de la planta primera.

BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO: cualquier parte de una edificación que además de formar sector de incendios independiente, no posee accesos comunes o zonas comunes con el

resto del edificio en cuestión, salvo la zona de parcela no ocupada por la edificación y los accesos a la misma, en su caso, y siempre que el área suma de la proyección sobre el terreno de todas sus plantas no tenga ninguna zona común con el área proyectada de idéntica forma del resto de la edificación.

RASANTE BASICA: Una vez ejecutadas las vías públicas en el desarrollo de un proyecto de urbanización, las manzanas resultantes, dispondrán de un perímetro de aceras, o de un perímetro mixto de aceras y terreno natural en el caso de colindar con zonas verdes o similares, y, por tanto, una línea divisoria entre la propiedad pública y privada. A esa línea en general alabeada y cerrada llamaremos "rasante básica", que convenientemente rectificadas sirve de base para fijar las rasantes oficiales.

SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA: Denominaremos así a la superficie que formaría una tela elástica tensada cuyos límites fueran la línea rasante básica definida en el anterior párrafo (la superficie así conformada no presentaría montículos ni depresiones).

PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFIA COMPLICADA: El perímetro de cada parcela individual edificable será, en general, una curva cerrada alabeada contenida en la superficie rasante de manzana urbanizada. El plano que contenga la recta que une los puntos de máxima y mínima cota de tal perímetro y a una perpendicular a dicha recta que pase por un punto cualquiera de la misma que además sea horizontal, tendrá la consideración de "plano rasante. Respecto a este plano, en general no horizontal, se aplicarán los conceptos de plantas bajo rasante, planta con suelo bajo rasante, plantas sobre rasante, edificabilidad bajo rasante, edificabilidad sobre rasante, planta baja, planta primera o entreplanta, planta de piso y otras plantas.

En el caso de que existan más de un punto de cota máxima, o más de un punto de cota mínima, o se den ambos casos, se tomará por punto, bien de cota máxima o de cota mínima al punto central del segmento rectilíneo que una los puntos más distanciados de igual cota.

CAPÍTULO 4º

SECCIÓN 1ª

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Art. 4.3 .- CLASIFICACIÓN E INTENSIDAD DE LOS USOS:

Queda modificado en su totalidad como sigue:

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- a) Usos permitidos.
- b) Usos autorizables en localizaciones especiales.
- c) Usos prohibidos.

USO PERMITIDO: es aquel que puede implantarse por estar expresamente catalogado como tal o ser de naturaleza completamente asimilable.

USO AUTORIZABLE EN LOCALIZACIÓN ESPECIAL: todo aquel expresamente catalogado bajo tal condición, o de naturaleza completamente asimilable, que puede ser implantado sin alteración de las características y fines propios de esa zona territorial por su singularidad en relación con otras a las que el planeamiento somete a la misma ordenación. Las condiciones de intensidad de este uso, las razones que hacen singular la zona y las posibles condiciones adicionales requieren su estudio particular bajo los principios de garantía de mantenimiento de los fines y características territoriales que persigue el planeamiento, así como de la ausencia de agravios comparativos. Por lo que todo acuerdo de aprobación de este uso deberá necesariamente recoger ese estudio.

USO PROHIBIDO: Aquel que no puede implantarse ni autorizarse, por considerarse incompatible con el uso principal o característico de la zona territorial. Las diferentes ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos permitidos. Cualquier uso no expresamente comprendido como uso permitido o que resulte autorizable de acuerdo con las definiciones anteriores es uso prohibido.

En relación con su intensidad los usos permitidos y los usos autorizables en localizaciones especiales se clasifican en:

Uso principal o característico.

Uso compatible

Uso complementario

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: todo aquel que define con carácter predominante una zona del territorio, pudiendo llegar a ser el único en toda la zona.

USO COMPATIBLE: todo aquel que puede coexistir con el uso principal que caracteriza una zona del territorio, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios, y que aunque puede llegar a ser el único dentro de una edificación no caracteriza la zona del territorio. Su limitación en intensidad se regula mediante categorías. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular coeficientes de intensidad.

USO COMPLEMENTARIO: todo aquel que puede coexistir con otros usos permitidos, pero con intensidad limitada, en general, al 20% de la superficie total edificada sobre rasante en relación al resto de usos en la edificación en que se sitúen, para que no altere o desvirtúe las características o fines propios de una zona del territorio. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular otros coeficientes de intensidad entre usos, en virtud de su finalidad u objeto primordial.

Art. 4.4.3.- Localización de los usos.

Queda modificado en su totalidad como sigue:

Según su localización los usos pormenorizados podrán situarse:

1. Como uso principal en edificio de uso exclusivo o bloque de edificación diferenciado.
2. Como uso principal autorizable en localizaciones especiales.
3. Como uso compatible o complementario en las siguientes plantas de la edificación:
 - 3.1. Plantas bajo rasante
 - 3.2. Planta baja
 - 3.3. Planta primera o entreplanta
 - 3.4. Otras plantas superiores
4. Como uso compatible o complementario autorizable en localizaciones especiales.

Art. 4.4.4.- Cuadro General de los usos:

Queda modificado en su totalidad como sigue:

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO		
			PRPAL	COMPATIBLE/ COMPLEMENT	
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	1	4	
		2) Bifamiliar	1		
		3) Multifamiliar	1		
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	1	3.2/ 4	
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial	1	3.2/ 4	
		2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales	1	3.2/ 4	
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
		4) Superficie hasta 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
		5) Superficie superior a 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	-	3.2 / 3.3 / 3.4/4	
		2) Sin atención al público	1	3.2 / 3.3 / 3.4/4	
		3) Con atención al público	1	3.2 / 3.3/4	
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c.	1 / 2		
		2) Hasta 100 habitaciones y 6.000 m ² c.	1		
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	1	3.2/4	
		2) Idem. hasta 200 plazas	1	3.2	
		3) Bares, cafeterías y asimilables	1	3.2	
		4) Salas de fiestas, discotecas, bares de copas y asimilables	1	4	
		5) Clubes sociales	1	3.2/4	
	E) Espectáculos	1) De carácter compatible con uso residencial, cines, teatros, etc.	1	4	
		2) Cines, salas con espectáculo, plazas de toros, etc.	1	4	
	3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años)	1	-
			2) Primaria (6 a 11 años)		
			3) ESO (12 a 15 años)		
			4) Bachillerato y FP (16 a 17 años)		
			5) Universitario		
			6) Otras Enseñanzas		
			7) Academias privadas		
		B) Cultural	1) Salas exposiciones y similares	1 / 2	3.2/4
			2) Museos y bibliotecas	1 / 2	
		C) Asistencial	1) Clubes u hogares de mayores o jóvenes (sin residencia)	1	4
2) Ludotecas			1	-	
3) Residencias de mayores			2		
4) Centros de prestación de servic.de asistencia social			1	3.2/4	
D) Sanitario		1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)	1	3.2/4	
		2) Con internamiento Hospitalares, Clínicas, Sanatorios, etc.)	1	-	
		3) Establecimientos veterinarios	1	3.2/4	
E) Institucional		1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local	1	-	
		2) Oficinas de la Admón. con atención al público.	1	3.2 / 3.3/4	
F) Religioso		1) Centros de culto y reunión	1	-	
G) Deportivo		1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	1	3.2/4	
		2) Idem. con espectadores	1		
H) Otros servic. públicos.		1) Mercados	1	4	
		2) Bomberos			
		3) Policía			
		4) Cantones de limpieza			
		5) Cementerios			
		6) Otros similares			

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO		
			PRPAL	COMPATIBLE/ COMPLEMENT	
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m² y 5 CV	1	3.2/4	
		2) Id. con sup. hasta 250 m² y 10 CV	1	3.2/4	
		3) Incompatibles con uso de vivienda	1		
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial.	1	3.2/4	
		2) Compatible con uso industrial	1	3.2/4	
		3) Incompatib. con otro uso	2		
C) Producciones audiovisuales y similares	1) Estudios y producción	1			
5) Infraestructuras	A) De servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	2	4	
		2) Captación y distribución de agua	2	4	
		3) Saneamiento y depuración	2	4	
		4) Otros (gas, telefonía...) (*)	2	4	
		5) Residuos sólidos	2	-	
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras o Estaciones de Servicio de Carburantes	1 (2 Red nter-comarcal)	4	
	C) Garajes y aparcamiento	1) Asociado a los usos - Residencial - Terciario - Equipamiento - Industrial - Infraestructuras de servicio - Espacios libres y deportivos		3.1/3.2/4	
		2) Uso público exclusivo	1/2	4	
	6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano	2	4
			2) Jardines y plazas		
3) Protección de vías					
4) Anexo a viario					
5) Jardines privados					

NOTAS:

(Véanse condiciones particulares de usos que se restringen en plantas con suelo bajo rasante)

El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen, de acuerdo con las siguientes directrices:

1) Los usos no contemplados, se asimilarán a los usos y categorías definidos en este cuadro siguiendo el criterio de similitud física y de repercusión medioambiental, en caso de duda fundamentada, se tratarán como usos autorizables en localizaciones especiales.

2) Si se produjese en la aplicación de la tabla incompatibilidad absoluta entre usos cualquiera que sea la zona donde se pretendiesen ubicar actividades y/o instalaciones, cuya implantación habitual, típica o característica precise su compatibilidad, el uso que según la tabla no resulte compatible se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Se añade el siguiente artículo:

4.4.5.- Definiciones:

RAZÓN EMPRESARIAL: se entiende por ello, un negocio único con un fin empresarial específico, cuyo titular es una persona física o jurídica única. Las sociedades naturales se interpretarán como una persona jurídica única.

RAZÓN COMERCIAL: se entiende por ello una razón empresarial exclusivamente de uso terciario clase comercio. Se asimilará a este concepto una razón empresarial de uso terciario clase oficinas categoría 3ª nivel 1 de naturaleza comercial, si bien como uso complementario.

AGRUPACIÓN DE COMERCIOS: se emplea para expresar la coexistencia de varias razones comerciales dentro de un único edificio, o de un bloque de edificación diferenciado, o de una zona de la edificación cuyos accesos desde el exterior sean independientes de cualesquiera otras zonas o edificaciones. A efectos de la aplicación de estas normas la agrupación de comercios podrá implantarse como si se tratase de una sola razón empresarial.

SECCIÓN 2ª

*Condiciones particulares de cada uso***ART. 4.5. USO RESIDENCIAL****Art. 4.5.1.- Definición, clases y categorías:**

Apartado B) Clase de residencia comunitaria:

Se sustituye el párrafo que comienza por “Se incluyen en esta categoría...”, y que concluye “... (excluyéndose los apartahoteles o instalaciones similares).” Por el que figura a continuación:

Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, u otros colectivos singulares asimilables (excluyéndose los “apartahoteles” o instalaciones similares).

Art. 4.5.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Apartado C) Condiciones de evacuación de humos y gases

Se sustituye totalmente el último párrafo que comienza por “Las ventilaciones de garajes...” por el siguiente:

Los gases de combustión de calderas y calentadores de gas se regirán por su normativa específica (RITE). Las ventilaciones de garajes, cuartos de maquinaria, ascensores y cuartos de calderas serán independientes de las que pueden requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.) y se regirán por su normativa específica (RITE, OGPMU, etc.). Las viviendas multifamiliares dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para gas refrigerante entre esa zona y cada vivienda.

Apartado E) Otras condiciones

Se sustituye completamente el párrafo: “No se permite el uso vividero en semisótanos o plantas bajo rasante”, que queda redactado como sigue:

No se permite el uso vividero en plantas bajo rasante, el objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga pleno derecho a utilizarse con los usos permitidos que coincide con la superficie edificable no comprendida en plantas bajo rasante. La prohibición de usos vivideros en plantas bajo rasante, prácticamente se refiere a piezas como dormitorios, cocinas, salones, cuartos de estar, cuartos de estudio, de juegos infantiles y otras análogas, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización, por razones de salubridad. Son típicas de plantas bajo rasante piezas como pequeños garajes, trasteros, bodeguillas, salas de juegos de billar, dardos, etc., cuartos de instalaciones, que comúnmente son de utilización ocasional. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

ART. 4.6 USO TERCIARIO**Art. 4.6.1 Definición de clases y categorías**

Se sustituyen todos los apartados del A) al E) completamente por el siguiente texto:

A) Clase comercio

Categoría 1ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una superficie máxima total de hasta 200 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 40 despreciando la parte fraccionaria del cociente.

Categoría 2ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 50 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 5, se tomará 5.

Categoría 3ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 500 y 1.500 m². El número de

razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 75 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 10, se tomará 10.

Categoría 4ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 1.500 y 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 83 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 20, se tomará 20.

Categoría 5ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total superior a 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 100 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 30, se tomará 30.

B) Clase Oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda del profesional titular de aquellas tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

Categoría 3ª. Como la categoría anterior pero con atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares)

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2500 m² totales construidos sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento. Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes", cualquiera que sea su capacidad, así como las residencias de estudiantes, religiosos y asimilables de capacidad comprendida entre 31 y 100 personas residentes.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero hasta 100 habitaciones dobles de capacidad y hasta 6.000 m² de superficie total construida sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento.

D) Clase reunión

(Se utiliza la nomenclatura del Decreto 184/1998 de 22 de octubre que cataloga actividades incluidas en la Ley 17/1997 de 4 de julio, ambas disposiciones de la Comunidad de Madrid)

Categoría 1ª. Restaurantes y asimilables con capacidad para un máximo de 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes con igual limitación).

Categoría 2ª. Restaurantes y asimilables con capacidad para un máximo de 200 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes con igual limitación).

Categoría 3ª. Bares, cafeterías, cafés-bar, tabernas, bodegas, chocolaterías, croissanterías, heladerías, salones de té, centros lúdicos con ordenadores sin premios en metálico, clubes sociales con servicio de bebidas, y asimilables.

Categoría 4ª. Salas de baile, discotecas, bares de copas sin actuaciones en directo, salas de juventud, boleras, salas de billar, salones de juegos recreativos y de azar que no conlleven premios en metálico y asimilables.

Categoría 5ª. Clubes sociales sin servicio de bebidas ni de comidas ni espectáculos, y asimilables.

E) Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo cuyo fin primordial sea el cultural, clásico, en general de escasa incidencia medioambiental compatible con el uso residencial. En esta categoría se incluyen cines, teatros, cafés o restaurantes-culturales, salas de conciertos clásicos, y asimilables.

Categoría 2ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier otro tipo. En esta categoría se incluyen cines, teatros, salas de fiesta, cafés-espectáculo, restaurantes-espectáculo, plazas de toros, salas de conciertos, salas multiuso y asimilables.

Art. 4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene:

Apartado A) : Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

El último párrafo que comienza por “Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo esté bajo rasante...”, se sustituye completamente por lo que sigue:

Cualquier zona de la edificación que sea planta con suelo bajo rasante no podrá albergar usos públicos con densidad alta de ocupación, entendiéndose por ello las superiores a 1 persona por cada 2 metros cuadrados. Si la zona es considerada planta bajo rasante no podrá tener uso público prolongado, ni puestos de trabajo permanentes durante la jornada o que requieran una iluminación alta para leer, o apreciar detalles o que requieran una atención prolongada. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

El objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga, si no completamente, prácticamente casi pleno derecho a utilizarse con todo cuanto sea inherente a los usos permitidos y plenamente en toda la superficie edificable no comprendida en plantas con suelo bajo rasante.

Así en edificaciones de uso hotelero como hoteles, residencias, pensiones, etc. no permitir usos vivideros públicos en lo que hemos definido como plantas bajo rasante, que prácticamente se refieren a las habitaciones o suites, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización.

Igualmente en el caso de lugares o zonas de locales de una afluencia de público masiva, es decir de una densidad de ocupación alta, como bares de copas, discotecas, salas de baile, salas de fiesta, teatros, cines y demás actividades con graderíos, etc., etc., que tampoco se permita en lo que hemos definido como planta con suelo bajo rasante, de forma que no sea precisa evacuación ascendente en caso de emergencia.

En plantas bajo rasante podrán situarse aquellas zonas de baja densidad de ocupación, que además no precisen puestos de trabajo de utilización permanente. Podrán situarse vestuarios, aseos públicos o de personal, almacenes compatibles con uso residencial, juegos que no necesiten dedicación permanente de personal, se utilicen poco tiempo y ocupen espacios que impidan una afluencia masiva, como boleras, mesas de billar, y otros similares que sirvan de complemento a otras actividades de ocio, cuartos de instalaciones, garajes, pequeños comedores de restaurantes sin barra y sin camareros permanentes, y, en todos estos ejemplos, siempre que se doten de medios de iluminación y de ventilación artificiales suficientes y con vías de evacuación ascendente que cumplan con las condiciones impuestas por la reglamentación contra incendios vigente. No podrán situarse despachos de uso permanente,

cocinas, salas de juegos recreativos de distinta naturaleza a los enunciados, almacenes de sustancias peligrosas o inflamables.

Apartado C) Condiciones de aparcamiento

(Véase además art. 4.11).

Se sustituye el texto completo por este otro.

Las operaciones de carga o descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

Clase	Categoría
Comercio	3ª, 4ª y 5ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	4ª (excepto bares de copas de superficie inferior a 100 m ²)
Espectáculos	1ª y 2ª

En zonas consolidadas, si fuere materialmente imposible cumplir estas condiciones, se requerirá un estudio de su viabilidad previo a la solicitud de licencia de cualquier otro tipo de solución, que pudiere autorizarse en razón de las características del entorno.

Se añaden dos nuevos apartados:

E) Condiciones de agrupaciones de comercios.

Las zonas comunes que se proyecten deberán poseer vías de evacuación que deberán estar libres de obstáculos y claramente diferenciadas, al menos mediante el empleo de franjas de pintura o cualquier otro elemento delimitador de equivalente claridad. Esto podrá llevarse a efecto, en zonas diferenciadas del local, sin barreras físicas, y, por tanto, con partes del local de utilización común (accesos y pasillos), o mediante subdivisión en locales independientes con vestíbulo, pasillos y accesos formando una zona común de acceso, o en forma mixta. Será obligatoria la subdivisión cuando la implantación de una razón comercial precise calificación ambiental y como medida correctora obligatoria deba aislarse del resto.

F) Condiciones de evacuación de humos, gases y aire enrarecido:

En cualquier edificación de nueva planta los locales que se definan dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para el fluido refrigerante entre esa zona y cada local.

Así mismo por cada local independiente o por cada 200 m² o fracción de local de mayores dimensiones se dispondrá de conducto independiente de cualquier tipo de shunt, que sobrepase la cubierta en la forma que defina la vigente Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano de Villaviciosa de Odón, para posibilitar la extracción de humos, vapores, aire enrarecido, etc., de 300 mm. de diámetro mínimo, o sección equivalente convenientemente aislado térmica y acústicamente.

ART. 4.7 USO EQUIPAMIENTO

Art. 4.7.3. Condiciones de aparcamiento

Se elimina por regularse mas adelante (ver art. 4.11) el párrafo que dice: "Se proveerá en la edificación o dentro de la parcela adscrita aparcamientos a razón de 1 plaza/50 m². c."

ART. 4.9 INFRAESTRUCTURAS

Art. 4.9.2 Condiciones particulares

Apartado A) Clase: Servicios urbanos.

Se añade cuanto sigue:

Categoría 4ª y respecto a estaciones con antenas repetidoras de telefonía móvil y asimilables, reguladas por la vigente Ley General de Telecomunicaciones que utilicen el dominio público radioeléctrico.

- Se permitirán como uso complementario en parcelas de usos diferentes al residencial si distan en cuanto a su ubicación 200 metros o más de cualquier edificación residencial

permanente, escuelas infantiles, colegios, institutos, residencias colectivas de carácter permanente (no hoteleras), en caso contrario se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Teniendo en cuenta el R.D. 1066/2001 de 18 de septiembre actualmente hay que entenderlas como potencialmente peligrosas y sujetas por tanto al trámite de evaluación ambiental de actividades.

En las parcelas calificadas de servicios urbanos e infraestructuras en las que ya existían antenas a la entrada en vigor de la revisión del PGOU, ***cual son las existentes en la calle Guadiana c/v a la calle Miño de la Urbanización "El Bosque", y en la avenida de Madrid n.º 60 (parcela VP-9) de la Urbanización "El Castillo"***, podrán quedar autorizadas siempre que se cumplan los requisitos del R.D. 1066/2001 de 18 de septiembre.

Para poder obtener autorizaciones en localizaciones especiales, serán condiciones necesarias:

- 1) La aceptación de compartir infraestructuras por parte del operador solicitante, de forma que exista igualdad de oportunidades para todos ellos.
- 2) La aprobación municipal previa de un plan de necesidades de desarrollo de infraestructuras presentado por el operador solicitante, que permita compatibilizar sus legítimos intereses, con los urbanísticos de competencia municipal.

Art. 4.11 Normas generales para la determinación de las plazas mínimas necesarias de aparcamiento para automóviles de turismo y furgonetas asimilables.

Cuanto en este artículo se dispone se aplicará en general, salvo que alguna ordenanza particular fije alguna condición distinta. El objeto de la norma es que zonalmente no se provoquen ni colapsos circulatorios ni de necesidades de aparcamiento superiores a las que es capaz de absorber, pero sin exigencias excesivas que impidan iniciativas perfectamente asumibles. Se dotarán plazas para minusválidos en la forma y proporción que establece la Ley 8/93 sobre Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y sus disposiciones complementarias.

4.11.1 Uso residencial:

Las condiciones se fijan en cada ordenanza particular, como mínimo se fija en una plaza por vivienda dentro de la propia parcela o edificación, salvo lo dispuesto en el art. 4.9.2. ap. C.

4.11.2 Usos diferentes al residencial:

Factores que influyen en la dotación necesaria de aparcamiento:

1. La necesidad de aparcamiento no es proporcional a la superficie de un local, ni siquiera teniendo en cuenta zonas computables y no computables, sino mas bien a su ocupación simultánea máxima real habitual.

2. Incluso esa ocupación simultánea máxima real habitual puede ser muy diferente en función de cómo se oriente un mismo tipo de negocio, pero no ha de considerarse ya que cualquier licencia de actividad es transmisible

3. Que la proporción de personas que acuden a pie o en automóvil depende de que la actividad proporcione servicio principalmente a colectivos localizados en el barrio (peatones – no tendrían incidencia en el problema-), o atraigan a clientes de un amplio territorio (transportada), y entonces, hay que tener en cuenta las influencias de los transportes colectivos públicos o privados. Que esa ocupación simultánea tiene siempre una cota máxima por cuestiones de seguridad, pero que en la mayoría de actividades la ocupación simultánea real habitual máxima, no se acerca a esa cota.

4. Que la ocupación simultánea ordinaria significativa puede ser fundamentalmente diurna y/o mayor en jornadas laborales o nocturna y/o mayor en fines de semana, dependiendo de la actividad.

5. Que en centros comerciales y grandes comercios, así como actividades de ocio a medida que aumenta el tamaño se favorece la utilización del automóvil.

6. Que las plazas a computar son tanto las de titularidad privada del promotor de la actividad en la parcela o edificación de que se trate, como las adyacentes de vías públicas, o aparcamientos de uso público que se asignen. Que esas plazas públicas podrán asignarse simultáneamente a actividades con momentos compatibles de necesidad significativa considerando lo expresado en el punto anterior.

7. Que existen actividades como talleres de reparación, montaje, exhibición de vehículos o maquinaria autotransportada de tamaño muy superior al de un turismo ordinario que requieren

otras dotaciones de aparcamiento diferente que han de resolverse en su propia parcela o edificación.

4.11.2.1 Parámetros para la determinación de la dotación mínima necesaria de plazas de aparcamiento.

- Asignación de plazas públicas (App): en los nuevos proyectos de urbanización a cada parcela resultante se le asignará un cómputo de plazas públicas obtenido con el método que se establece mas adelante.
- Coeficiente de reparto (Cr). se expresa en tanto por uno y expresa la relación dentro de una parcela entre la superficie del local en cuestión y la superficie edificable total de la parcela.
- Coeficiente de necesidad (Cn). Se define como la relación entre el número de personas que acude a la actividad y que provoca la necesidad de aparcar un vehículo automóvil
- Coeficiente de reducción zonal típico (Cz) a la relación entre el numero personas que utiliza un automóvil o furgoneta asimilable en relación con el numero de personas que utiliza cualquier medio de transporte para llegar a esa zona.
- Coeficiente de influencia por tipo de actividad (Ca) Se expresa en tanto por uno e indica la máxima reducción tolerable entre la ocupación simultánea máxima (aforo) obtenida por razones de seguridad y la ocupación simultánea máxima real de la actividad.
- Aforo máximo del local (Af). Viene dado en número de personas máximo que puede ocupar simultáneamente un local obtenido por aplicación del reglamento vigente en materia de seguridad contra incendios. Se utilizará en las siguientes fórmulas, salvo que se explicita un valor distinto.

4.11.2.2 Fórmulas

Cálculo de plazas públicas asignadas a un local (Pa):

$$Pa = Cr \times App$$

Cálculo del coeficiente de necesidad:

$$Cn = 4 / (Cz \times Ca)$$

cuyo resultado viene dado en personas por plaza de aparcamiento necesaria.

Cálculo de las plazas necesarias (Pn):

$$Pn = (Af / Cn) - Pa$$

4.11.2.3 Clasificación de los usos: se clasifican en tres grupos:

Grupo A: actividades que precisan dotaciones de aparcamiento inferiores o similares al uso residencial: son en general las de baja densidad real de ocupación simultánea habitual, y las que se ocupan en la mayor parte por público procedente de la zona mas inmediata de la ubicación de la actividad, por lo que la práctica totalidad acude a pie como:

- Pequeño comercio en general
- Bares, cafés-bar, cafeterías, restaurantes de hasta 50 plazas.
- Oficinas comunes.
- Actividades asimilables a las anteriores.

Grupo B: Cualesquiera actividades que precisen dotaciones de aparcamiento especiales en horas de trabajo o comercio debido a su naturaleza, o una mas elevada ocupación simultánea de sus edificios que las del grupo a por personas que utilizan medios de transporte privado, que se clasifican en:

Categoría 1ª: Caracterizada por que sus usuarios forman la parte significativa de la ocupación simultánea y han de ocupar asientos, ocupar camas, etc. De forma que el número de plazas máximo queda claramente definido en el proyecto, como:

- Salas de Conferencias y similares.
- Centros de enseñanza, academias y similares.

- Establecimientos hoteleros (parte residencial) o similares.
- Residencias de estudiantes, religiosos, etc.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = número de plazas máximo.

Categoría 2ª: Como la anterior, pero en que el personal necesario y/o los visitantes para el desarrollo de la actividad son también significativos, como:

- Clínicas, hospitales y similares.
- Residencias de mayores.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = numero de plazas máximo.

Categoría 3ª: Caracterizada por no tener una determinación precisa del número de plazas, contrariamente a las anteriores, de tipo comercial como:

- Supermercados de más de 300 m2 de sala de venta.
- Hipermercados.
- Centros comerciales o agrupaciones de comercios.
- Comercios de horario extendido llamados “de conveniencia” o similares.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 4ª: Como la categoría anterior pero de otra naturaleza, como:

- Estudios de televisión.
- Centros lúdicos.
- Oficinas de contratación de gas, telefonía, agua, etc., o asimilables por su afluencia masiva de clientes provenientes de zonas alejadas.
- En general centros de trabajo que tengan gran afluencia de personas, por razones de diversa índole.

Se determinará Af mediante un estudio caso a caso.

Grupo C: Con la misma problemática pero con incidencia significativa fuera de los horarios de trabajo ordinarios.

Categoría 1ª: Con especial significación en horario nocturno y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Bares de Copas.
- Cafés espectáculo.
- Discotecas.
- Salas de fiesta o de baile.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 2ª: Como la anterior pero con plazas determinadas y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Restaurantes espectáculo o cafés-espectáculo con publico sentado.
- Salones de bodas y banquetes.
- Cines, Teatros.
- Instalaciones deportivas con espectadores.
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se determinará Cz y App mediante un estudio caso a caso, y se tomará Af por el número máximo de plazas.

Grupo D: Actividades que precisan dotación de aparcamiento durante las 24 horas y cuya necesidad no se deriva de su ocupación simultánea, sino de operar directamente con vehículos como:

- Talleres de reparación de vehículos automóviles de cualquier tipo o condición: turismos, furgonetas, camiones, autobuses, maquinaria autopropulsada de obras públicas o similares, venta o alquiler de vehículos o maquinaria pesada, o similares. Servicios públicos que se presten con maquinaria pesada o vehículos.
- Estaciones de autobuses o de trenes con aparcamientos disuasorios
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Este tipo de actividades no podrán utilizar plazas de aparcamiento públicas en el desarrollo de la actividad. En el caso de estaciones de autobuses, trenes, etc., deberán además dotar de aparcamientos disuasorios propios de capacidad suficiente para el número de usuarios previsible.

4.11.2.4. Clasificación de zonas:

Se clasifican aquellas que admiten usos distintos al de vivienda unifamiliar o multifamiliar como principales o compatibles, es decir:

Tipo 1: Zonas de viviendas en tres alturas, casco antiguo, zonas comerciales consolidadas y similares: Caracterizada hoy por tener su capacidad de aparcamiento mas saturada y algunos puntos significativos en cuanto a ruido ambiental nocturno. El objetivo es no aumentar el problema.

Tipo 2: Zonas como las anteriores con servicio público de transportes. Caracterizadas por los servicios de transportes públicos en el eje de la Avda Príncipe de Asturias

Tipo 3: Centros comerciales en casco: No hay prácticamente problemática futura en este sentido, porque no se habilitan parcelas para ello en el PGOU, pero hay que prever el posible desarrollo futuro de los existentes con el objetivo es darles un enfoque comercial atractivo pero sin acrecentar problemas de aparcamiento.

Tipo 4: Polígonos industriales Pinares Llanos: El consolidado de Pinares Llanos, está ya muy saturado durante el día y con clara necesidad de no agravar sus requerimientos de aparcamiento, siendo los estudios de televisión, quiénes, a pesar de poseer un aparcamiento propio importante, han influido mas,.

Tipo 5: Polígono industrial Quitapesares: Se diferencia del anterior , en que la dotación de una franja adicional de aparcamiento arroja un coeficiente de dotación de plazas públicas mayor del que sirvió de base al desarrollo de Pinares Llanos.

Tipo 6: Polígonos industriales y terciarios de nuevo desarrollo:

4.11.2.5 Determinación de los parámetros:

A continuación se establecen los parámetros y el método de asignación de plazas públicas que sirvan para obtener la solución idónea, dando un orden de magnitud lógico y adaptado a la mayoría de los casos, si bien no totalmente rígido para evitar exigencias excesivas o demasiado tolerantes.

La finalidad es no provocar escasez de aparcamiento que convierta en incómoda una zona o antieconómico el desarrollo de actividades incluso de interés colectivo, de forma que sufrague el coste necesario quién realmente provoca la necesidad.

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE Ca

Ca					
Grupo B			Grupo C		
Cat 1ª	Cat 2ª	Cat 3ª	Cat 4ª	Cat 1ª	Cat 2ª
1	2	F-1	1	F-2	1

F-1.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,5 \times (\text{Superficie construida de uso comercial} / 5.000)$$

con un máximo de 0,8

F-2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,7 \times (\text{Superficie de uso público del local}) / 1000$$

con un máximo de 1

TABLA DE COEFICIENTES ZONALES

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5	Tipo 6
Cz	1	0,5	0,75	1	0,5	R-3
App	R-1	R-1	R-2	R-2	R-2	R-3

Reglas y formulas para obtener los coeficientes no fijados en la tabla. (No aplicables a actividades del grupo C categoría 2, que requerirán un estudio caso a caso).

R-1.- Únicamente serán computables los garajes-aparcamiento públicos, en el número de plazas que contrate el titular la actividad para las horas de funcionamiento, dentro de un recorrido máximo de 100 metros desde los accesos públicos a la actividad. El mantenimiento de tal contrato será condición de licencia de funcionamiento.

R-2.- Computarán las plazas públicas anexas a la parcela que ocupan, aplicando después el coeficiente de reparto, así como los garajes-aparcamiento públicos según la regla anterior, pero dentro de un recorrido máximo de 200 metros. En el caso de actividades del grupo C categoría 1, computarán las compatibles con actividades del grupo B a menos de 100 m. de recorrido, que una vez asignadas a una actividad del grupo C, no se podrán asignar a otra actividad del mismo grupo que se pretendiese implantar.

R-3.- Dotación mínima básica para el proyecto de urbanización (Dm): 1 plaza por cada 100 m² edificables. Se denomina coeficiente de dotación (Cd) al número de veces que se exceda la dotación mínima básica en el proyecto de urbanización. El coeficiente de reducción zonal típico se obtendrá por la siguiente expresión:

$$Cz = 1/Cd$$

Computarán las plazas públicas que se obtengan con la siguiente expresión:

$$App = \text{Superficie construida del local} \times Cd / 100 + \text{App de garajes-aparcamiento públicos como en la regla R-2.}$$

En el caso de actividades del grupo C categoría 1, se operará como en la regla R-2.

4.11.2.6 Otras condiciones relativas a las plazas de aparcamiento necesarias

Las clasificaciones se entenderán genéricas y se actuará por analogía en los casos no contemplados.

En los estudios caso a caso se determinará la ocupación simultánea máxima real de la actividad si ésta fuere significativamente inferior al aforo máximo permitido del local por razones de seguridad, lo que se justificará razonadamente, y requerirá incluirse en el informe técnico urbanístico.

La ocupación simultánea máxima real de la actividad así obtenida se tomará como ocupación simultánea máxima permitida (aforo máximo) figurará obligatoriamente en las licencias de instalación y de funcionamiento de la actividad, y como condición de validez de la licencia. Nunca podrá superarse en el desarrollo de la actividad.

Art. 4.12 - INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES.

Art. 4.12.1 Objeto

El hecho de que algunas ordenanzas en suelo urbano permiten una amplia variedad de usos, hace que se trate, desde un punto de vista general, evitar el posible desarrollo de actividades cuya proximidad no resulta deseable.

Como ejemplo no resultaría deseable que una clínica con internamiento se encuentre situada junto a actividades que almacenen en cantidad significativa productos, combustibles, nocivos o peligrosos, o simplemente entornos de ruido molesto, o de actividades de ocio de gran afluencia de público y situaciones similares. Siendo preciso regular ciertos principios en lo referente a usos incompatibles entre sí.

Art. 4.12.2 Actividades medioambientalmente significativas, incompatibilidades y efectos aditivos:

Entenderemos por actividades medioambientalmente significativas aquellas que por su naturaleza pueden provocar problemas relevantes de molestias, peligro, salubridad o seguridad; o cuando por su naturaleza o proliferación provocan aglomeraciones o efectos indeseables de cualquier tipo y condición, aun aplicando medidas correctoras ordinarias; o, por el contrario, aquellas especialmente sensibles a tales perturbaciones.

Clasificación de actividades medioambientalmente significativas:

Grupo 1: actividad de naturaleza perturbadora: actividades que por su carácter favorecen un entorno molesto, nocivo, insalubre o peligroso, aun cuando hayan adoptado las medidas correctoras oportunas, simplemente por el riesgo de fallo de las mismas o por las características o cantidad del público que atraen, en definitiva generadoras de algún tipo de perturbación a la que otras actividades pueden ser sensibles. Como ilustran los siguientes ejemplos:

- a) Industrias en que se dan alguna de estas características:
- Que puedan provocar emisión de ruidos al exterior que superen 45 dB(A) o transmitan vibraciones superiores a las expresadas en el anexo II de la OGPMU.
 - Que generen gases de diferente composición al aire viciado procedente de instalaciones de climatización o procedentes de cocinas de restaurantes o similares.
 - Que precisen disponer de plantas de tratamiento de residuos, o que precisen licencia de vertido.
 - Que dispongan de alimentación eléctrica en alta tensión, y por tanto dotadas de centros de transformación propios de gran entidad (mas de 640 kVA).
- b) Industrias o almacenes que contengan o dispongan de:
- Tanques aéreos de G.L.P. de capacidad superior a 5 m³. O enterrados de mas de 15 m³ de capacidad de almacenamiento.
 - Estaciones de Servicio de Carburantes.
 - Productos químicos tóxicos, nocivos o peligrosos.
 - Almacenamiento de sustancias, envases, productos, materias primas o transformadas cuya carga al fuego, en caso de incendio, pueda hacer peligrar a los edificios adyacentes.
- c) Actividades de ocio de multitudes y especialmente significativas con consumo de bebidas en horario nocturno.

Grupo 2: actividad de naturaleza sensible: actividades que no resulta deseable que estén lindando íntimamente con actividades del grupo anterior o con el uso residencial. En general son aquellas de gran ocupación simultánea o asimilables a uso residencial, o el propio uso residencial (se exceptúa la vivienda del guarda compatible en usos no residenciales), o que por la discapacidad de los ocupantes son difíciles de evacuar, o encierran bienes irremplazables. Como ejemplos tendríamos:

- Actividades de ocio de multitudes o grandes comercios o agrupaciones importantes de comercios.
- Terciario hotelero y similar.
- Hospitales y clínicas con internamiento.
- Museos o bibliotecas.
- El uso residencial con la excepción de la vivienda del guarda compatible con usos no residenciales.
- Los de naturaleza análoga a las anteriores.

Podemos distinguir dos casos de incompatibilidad:

CASO 1: Incompatibilidad por proximidad entre una actividad de naturaleza “perturbadora” y otra de naturaleza “sensible” a esa perturbación. Clasificación:

De hecho una actividad perturbadora puede ser sensible a otra actividad perturbadora. En general tendremos tres clases de incompatibilidad:

Clase 1: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras de gran ocupación o de difícil evacuación. Ejemplo:

- Una industria química que almacene cantidades importantes de sustancias tóxicas o fácilmente combustibles, en relación con un hospital, un hotel, un teatro o una discoteca.

Clase 2: actividades que provocan un ambiente ruidoso en relación a otras que precisen un entorno de sosiego. Ejemplo:

- Una discoteca o unas salas de cine o teatro con relación a un hospital.

Clase 3: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras que encierran bienes de alto valor irremplazables o imprescindibles. Ejemplo:

- Un almacén importante de material inflamable como una pirotecnia con relación una pinacoteca o a un almacén de productos de farmacia.

CASO 2: Efectos aditivos medioambientalmente negativos:

Por agrupación de ciertas actividades del grupo 1 de similar tipo de perturbación característica. Aisladas pueden no representar incidencias problemáticas, pero que si proliferan pueden provocarlas. Este hecho se regula por la doctrina medioambiental.

Art. 4.12.3 Regulación de la incompatibilidad:

Las actividades medioambientalmente significativas, comprendidas en los grupos 1 y 2 anteriormente definidas tendrán el carácter de "autorizables", en el sentido que cuando su incompatibilidad sea:

De la clase 1 y 3: Precisarán para su autorización no estar en el mismo bloque de edificación diferenciado, ni en bloques adyacentes siempre que el bloque intermedio distancie los puntos mas cercanos de las actividades incompatibles mas de 25 metros, o que medie espacio exterior libre de edificación entre dichos puntos superior a 100 metros.

De la clase 2: existir más de 200 metros entre los puntos más cercanos de las edificaciones que albergan cada uso incompatible.

Se excluirán los casos en que una razón empresarial comprenda actividades que consideraríamos no compatibles. Ejemplo: Si un determinado empresario quiere promover un hotel que encierre una discoteca, dispondrá por su propio interés los medios para que funcione su negocio en conjunto, mientras se garantice que no moleste a clientes o terceros.

Art. 4.12.4. Efectos contaminantes no tolerables por excesivos, o por acumulación de efectos medioambientales con otros proyectos o actividades :

Los criterios y aplicación de las Leyes 2/2002, 10/1993 de la Comunidad de Madrid con sus disposiciones complementarias, las disposiciones en materia urbanística y la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano, vienen a regular este aspecto.

El artículo 47 de la Ley 2/2002 establece como requisito previo e indispensable para la concesión de cualquier licencia municipal la obtención del informe favorable de Evaluación Ambiental de Actividades. Dicho informe se llevará a efecto con los criterios en su anexo séptimo, apartado B.

CAPÍTULO 5º

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5.2. Medición de alturas. criterios generales:

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras en las edificaciones que se sitúen en la alineación oficial.

- a) La altura de la edificación puede establecerse:
 - Por el número de plantas de sus fachadas.
 - Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas.
 - Por la altura total o a cumbre (HT) del edificio.
- b) Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones serán de aplicación conjunta debiéndose cumplimentar todas ellas.
- c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.

Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.

- a) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.
- e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferentes rasantes, la altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.

- f) La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de los muros opuestos, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera.
Su anchura mínima será de 1/3 de la altura con un mínimo de 3 x 3 m. si sólo dan al patio baños y aseos y de 4 x 4 m. si existen otras dependencias.
- g) La altura libre de pisos (HLP) mínima en las piezas habitables de uso residencial será de 2,50 m. En las piezas destinadas a centros de trabajo dicha altura mínima será de 3 m., excluida la entreplanta.

En el caso de manzana cerrada se estudiarán los casos concretos, cuando la forma del solar provoque cubiertas complejas, a través del estudio de viabilidad.

Si la edificación se retranquea, la medición se efectuará desde el terreno en contacto con la edificación, entendiéndose por éste el resultante de igualar las cotas del terreno comprendido entre calles con las rasantes de las mismas.

Art. 5.5 Sótanos y semisótanos:

El concepto se incluye en el de plantas bajo rasante.

El primer párrafo que dice: "No se permiten piezas habitables de uso residencial en sótanos y semisótanos" es redundante y se ha desarrollado en el art. 4.5.2 de este texto, por lo que queda sin efecto.

Art. 5.6 Entreplantas:

(Véase definición en art. 1.7 del título II)

Art. 5.12.1 Chimeneas de ventilación y evacuación:

(Véase además el art. 4.5.2 del título II).

Se añade el siguiente artículo:

Art. 5.17 Edificaciones auxiliares:

Para aquellas ordenanzas que permitan edificaciones auxiliares, se permite una única edificación auxiliar por parcela. No se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la Ordenanza 1 "Villas de Casco Antiguo"), excluyendo por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas, despachos profesionales, etc..

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.

Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada ordenanza.

Si la edificación auxiliar es aislada, podrá reducirse el retranqueo lateral con expresa autorización del colindante. En este caso, la distancia mínima que debe haber entre edificación principal y auxiliar será el retranqueo a linderos lateral que marque la ordenanza sobre la principal.

La edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad.

CAPÍTULO 6º**NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN****ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

El párrafo que comienza por "Cualquier elemento privado de acumulación de agua...."y que concluye con "utilización posterior del agua desechada", se sustituye por el siguiente texto:

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración que asegure la calidad necesaria del agua para su uso recreativo-deportivo. En caso de no producirse el desagüe del agua desechada a red de saneamiento municipal, queda prohibido el vertido directo a cauce libre o cauce público, debiendo en este caso, ser incorporado un sistema de depuración adecuado para la utilización posterior del agua así reciclada para riego o fines análogos.

Según el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo, se definen como piscinas particulares aquellas de uso exclusivamente unifamiliar y no están sujetas a esta normativa. También se fija que las piscinas

que den servicio a hasta un máximo de 30 de viviendas se excluyen de la aplicación de esta normativa en lo relativo a: vestuarios y aseos, servicio de asistencia sanitaria, socorristas y medios materiales y de la vigilancia y control del agua. En el artículo 36 del citado decreto, se establece que la piscina deberá disponer de 2 m² de lámina de agua por bañista.

Tomando como referencia la cifra de 2,65 hab/viv (según lo admitido en la Revisión del PGOU), tomando como profundidad media de las piscinas 1,50 m. y estableciendo tres categorías de piscinas distintas según el número de viviendas a los que se dé uso, el tamaño máximo de las mismas sería:

- Dando servicio a vivienda unifamiliar o a conjunto de viviendas inferior a 12: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 100 m³ de agua (12 viv x 2,65 hab/viv x 2 m² x 1,50 m = 95,40 m³)
- Dando servicio a conjuntos de más de 12 viviendas: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar 7,95 m³ (2,65 x 2 x 1,50) por vivienda, con un máximo de la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela

Por lo tanto el párrafo que comienza por "Las piscinas privadas tendrán una capacidad ..., y concluye por "...clubes privados sobre parcela de usos deportivos."

Se sustituye por cuanto sigue:

Las piscinas privadas, entendiéndose como tal aquellas que den servicio a viviendas unifamiliares y conjuntos inferiores a 12 viviendas, tendrán una capacidad de acumulación total no superior a 100 m³. El resto de piscinas que den servicio a comunidades de más de 12 viviendas tendrán una capacidad de acumulación total de agua inferior a 7,95 m³ por vivienda. En ningún caso la acumulación de agua de la totalidad de las piscinas en una única parcela superará el 10% de la superficie de la misma. Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

a) Método de calculo:

Piscinas que den servicio a viviendas unifamiliares o conjuntos de viviendas en número inferior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie total de la parcela < 100 m³ de agua

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número igual o superior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = -----)
- Nº de viviendas = ----- . (-----x 7,95 = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie total de la parcela < 7,95 m³ de agua / vivienda

Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

Los bordes de la piscina no superarán 50 cm. de altura sobre el terreno colindante.

Retranqueos: 2 m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero o en el caso de que sobre ese lindero se permita el adosamiento de la edificación principal.

Se añade el siguiente artículo:

Art. 6.10 TRATAMIENTO ALTIMÉTRICO DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE UNA URBANIZACIÓN:

Los terrenos edificables que se urbanicen, en general, deberán corregirse altimétricamente, en caso necesario, desmontando o rellenando hasta aproximarse convenientemente a la superficie rasante de manzana urbanizada. En caso de pendientes importantes podrán formarse terrazas, procurando, en la medida de lo posible que el volumen de tierra por encima y por debajo de la superficie rasante de manzana urbanizada se compensen, y que la diferencia de cota entre terrazas adyacentes no supere un metro aproximadamente. El objeto es preparar las parcelas de forma que cuando se pretenda edificar los movimientos de tierra necesarios sean mínimos y se reduzcan problemas inherentes a topografías accidentadas.

En las zonas verdes resultantes, se actuará de forma análoga, a excepción de aquellos terrenos que por interés medioambiental, arqueológico, ecológico, etc. resulte imperativo o inconveniente actuación en este sentido. Su planeamiento específico deberá contener las normas de protección adecuadas.

CAPÍTULO 7

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Se incorporará el contenido del documento de subsanación de deficiencias e incorporación de determinaciones complementarias exigidas por el acuerdo del consejo de gobierno de 15 de julio de 1999, redactado en noviembre de 2000, actualizando la legislación por la vigente actualmente y efectuando las siguientes correcciones:

Artículo 18. apartado 2

La frase “ Cuando los equipos de sonido sean capaces.....”, se sustituirá por:

“ No se permitirán equipos de sonido capaces”

En el anexo II Clasificación de actividades

Grupo C: donde dice “ no superan en ningún caso un nivel de emisión de 90 dB(A), debe decir:

“podrían superar el nivel de emisión de 90 dB(A)”

y se añade el siguiente párrafo:

Las actividades concretas se citan como ejemplos normales, no obstante la inclusión en uno u otro grupo se efectuará de acuerdo con la medición obtenida real previa al otorgamiento de la licencia de funcionamiento.

Art. 7.5 ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS:

Se añade el siguiente párrafo:

- e) Franja adyacente a la actual M-506 (antes M-501), margen opuesta al casco urbano residencial.

Este eje viario forma hoy una frontera natural y constituye una muestra representativa del municipio para cuantos circulan por la misma. Se ha tratado de cuidar un aspecto de calidad constructiva en ambas márgenes, y concretamente en ésta, ya en la zona consolidada de Pinares Llanos se han erigido edificaciones de aspecto digno y moderno, acordes con esta intención, que se pretende mantener en cuantas edificaciones se vayan efectuando sobre la misma. Dar patrones de calidad o estética para la diversidad de posibilidades que hoy son perfectamente integrables en esta idea, por un lado es complejo, y por otro puede resultar restrictivo. No se trata de singularidades, sino de nivel de calidad para formar un conjunto moderno y agradable, huyendo, particularmente en las edificaciones visibles desde el referido viario, de tipologías edificatorias propias de edificios marcadamente industriales, comúnmente entendidas como “naves nido”, y

menos aún actividades al aire libre. El hecho de ser un “escaparate” precisamente lo hace idóneo para un conjunto estética y comercialmente atractivo, que representa un interés colectivo muy importante no solo para las actividades que se implanten en esa franja, sino para el resto de empresarios y vecinos del municipio. Y de éste interés deriva que estos proyectos sean evaluados mediante Consulta Previa en la misma forma que se ha regulado para el área de interés ambiental.

CAPÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Se sustituirá completamente incorporando el contenido del documento de subsanación de deficiencias e incorporación de determinaciones complementarias exigidas por el acuerdo del consejo de gobierno de 15 de julio de 1999, redactado en noviembre de 2000, actualizando la legislación por la vigente actualmente.

TÍTULO III

CORRECCIONES EN ORDENANZAS PARTICULARES

Se efectúan en adelante las correcciones necesarias para adecuarlas a las escasas modificaciones de la tabla general de usos, el esclarecimiento de los usos principales, compatibles y complementarios, así como algunos otros detalles interpretativos.

CAPÍTULO 11

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

ORDENANZA 2 – MC – MANZANA CERRADA

Art. 2.6 apartado B) – INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE SOBRE RASANTE

Se sustituye por el siguiente texto:

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	2,70 m ² / m ²
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie ⁽¹⁾
Parcelas mayores de 350 m ²	1,80 m ² / m ²

(1) Calculada de forma lineal de forma similar a la ocupación (Art. 2.6)

Art. 2.7 OTRAS CONDICIONES

Se sustituye completamente, quedando redactado como sigue:

A) NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

El número de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbre indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC, 10,00 m. y 13,50 m., en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avda. Príncipe de Asturias y las calles La Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.
- Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad y Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El numero de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

Art. 2.8 USOS PERMITIDOS:

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª, 2ª (*) y 3ª(*)
Hotelero	1ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

(*) de todos los niveles

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

ORDENANZA 4 – RM – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Art 4.8.- OTRAS CONDICIONES

Se añade el siguiente texto:

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en

caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Art. 4.10 USOS PERMITIDOS:

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Residencia	
Comunitaria	1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª, 2ª (*) y 3ª (*)
Hotelero	1ª

(*) de todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento.

Clase	Categoría
Educación	1ª y 7ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 5 - UI – UNIFAMILIAR INTENSIVA**Art. 5.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS****5.5.1 EN GRADOS 2º Y 3º****A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Se sustituye el primer párrafo por el texto que sigue:

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

Art. 5.8.- OTRAS CONDICIONES:

Se añade el siguiente texto:

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su linderos; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Art. 5.10.- USOS PERMITIDOS

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 6 - UE – UNIFAMILIAR EXTENSIVA**Art. 6.5.- CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA****A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

En el cuadro de retranqueos mínimos donde dice: "Altura a cornisa/2", se sustituye por:

Altura a cornisa permitida/2 (3,5 m. mínimo)

Art. 6.8.- OTRAS CONDICIONES

Se añade el siguiente texto:

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Art. 6.10 USOS PERMITIDOS

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	1ª
Residencia	
Comunitaria	1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 7 – AT – ACTIVIDADES TERCARIAS**Art. 7.1.- OBJETO:**

Se añade el siguiente párrafo:
(Véase el art. 7.5 del título II)

Art. 7.7.- OTRAS CONDICIONES

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

- A) El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 10 m., y la altura máxima a cumbre 14,50 m.
- B) PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Se elimina, pasándose a regular por el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

Art. 7.8.- USOS PERMITIDOS

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Hotelero	en todas sus categorías
Reunión	en todas sus categorías
Espectáculos	en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES:

- Equipamientos:

Clase	Categoría
Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	en todas sus categorías
Asistencial	2ª
Sanitario	1ª y 3ª

Clase	Categoría
Institucional	en todas sus categorías
Religioso	1ª
Deportivo	en todas sus categorías
Otros servicios	
Públicos	1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)
Residencia comunitaria	1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto, exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

- Industrial:

Clase	Categoría
Industria	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones audiovisuales	1ª

- Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª
Gasolineras	1ª (*)

(*) únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 8 – EQ – EQUIPAMIENTOS**Art. 8.7.- USOS PERMITIDOS:**

Se sustituye completamente por el siguiente texto:

USOS PRINCIPALES:

- Equipamiento en todas sus clases y categorías
- Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 9 – IA – INDUSTRIA Y ALMACENES
Art 9.1.- OBJETO

Se añade el siguiente párrafo:

Es objeto así mismo poder albergar actividades de comercio u oficinas de tipologías edificatorias similares a las naves industriales con un cierto criterio de uniformidad y estética, aunque sin detrimento alguno de que se lleven a efecto con la calidad y modernidad que se ha pretendido en las franjas visibles desde la M-501.

ART.9.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Se sustituye, quedando redactado como sigue:

Grado 1 (Nave Nido)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 2 (Nave Adosada)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo lateral: 5 m (en las parcelas de esquina)
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 3 (Nave Aislada)

- Retranqueo a frente: 10 m
- Retranqueo lateral: 5 m
- Retranqueo a fondo: 5 m

En aquellas parcelas singulares, por ser de esquina, los retranqueos se establecerán mediante Estudio de Detalle si se realiza una actuación conjunta con varias parcelas para evitar quiebros en las fachadas a calle.

Art. 9.7 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se sustituye, quedando redactado como sigue:

A) OCUPACIÓN MÁXIMA

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	80%	80%
2	70%	70%
3	60%	60%

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

GRADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,20 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²
2	1,05 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
3	1,50 m ² /m ² ⁽¹⁾	0,6 m ² /m ²

(1) Con excepción de la Instalación Hermanos Sáiz S.A., cuya edificabilidad, s / Protocolo suscrito el 21/2/94 entre Ayuntamiento, Sociedad y CM, será de 0,375 m²/m².

C) NUM. MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS MÁXIMAS A CUMBRE (Ht).

GRADO	ALTURA MAX.	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
1	Hc= 8m. y Ht= 9m.	B	1
2	Ht= 9m.	B	1
3	Ht= 12m.	B+1	1

La altura máxima a cumbre (Ht) permitida sólo podrá sobrepasarse con elementos de estructura exentos y otros de carácter técnico inherentes al proceso productivo y a la propia instalación.

Asimismo se podrá rebasar esta altura en un metro por el peto, que en prolongación de la fachada, oculte los faldones de la cubierta. La instalación de rótulos y carteles publicitarios se permitirá siempre que éstos no rebasen la altura máxima a cumbre y se apoyen en la fachada del edificio, quedando prohibidos los báculos exentos.

Sobre la planta baja se permite la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la correspondiente a la planta baja y cuyo uso quedará integrado y vinculado como complementario al principal de la razón comercial de que se trate.

Art. 9.8.- OTRAS CONDICIONES

Se sustituye, quedando redactado como sigue:

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.
- La dotación de aparcamientos se regula en el art. 4.11 y subsiguientes del título II. A efectos del cumplimiento del mismo se elaborará por la Junta de Compensación o conjunto de promotores un estudio de reparto de computo de plazas de aparcamiento, en relación a las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico.
- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles y alternativos con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una razón empresarial exclusiva o varias razones empresariales diferenciadas. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones empresariales diferenciadas, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo Planeamiento. Este convenio deberá contemplar el número de razones empresariales diferenciadas, la superficie construida de cada una de ellas nunca será inferior a 150 m².

ART. 9.9.-USOS PERMITIDOS

Se sustituye, quedando redactado como sigue:

USOS PRINCIPALES:

- Industrial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1 ^a y 2 ^a
Oficinas	2 ^a (niveles 3 y 4), 3 ^a (niveles 3 y 4)
Reunión	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a

- Equipamientos:

Clase	Categoría
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Otros servicios Públicos	1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª

- Infraestructuras en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda de guarda por instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	2ª, 3ª, 4ª y 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 12 – INF – SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Art. 12.5 OTRAS CONDICIONES:

Se elimina este artículo por haberse regulado en el art. 4.9 del título II.

TÍTULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA PRIMERA

SOBRE LA AUTORIZACIÓN EN LOCALIZACIONES ESPECIALES

Toda normativa urbanística por muy extensa y precisa que sea no resuelve todos los casos posibles, algunas veces al aplicarla se producen dudas acerca de la posibilidad de implantación de algún uso, cuando no ha existido claramente la intención de prohibirlo, o su compatibilidad es posible en un entorno consolidado por su carácter singular. Esta situación puede resolverse por vía de autorización, pero garantizándose la ecuanimidad y evitando el agravio comparativo.

Un uso autorizable, en el sentido en que se emplea en todo el documento, no constituye un derecho de carácter reglado, pero una vez autorizado razonadamente, en situaciones idénticas, deberá actuarse en igual sentido. En garantía de cuanto se expresa:

Se podrá atender favorablemente y autorizar un uso, siempre que se cumplan todos los siguientes requisitos y la norma continúe vigente:

- Informe técnico y jurídico explicativo de las razones por las que tal hecho o actuación no desvirtúa el planeamiento, ni es lesivo a intereses de terceros, de que la regulación de la norma en contradicción aparente es de potestad municipal, y qué criterios y circunstancias se han tenido en cuenta para informarlo favorablemente.
- El acuerdo de aprobación por el órgano municipal competente deberá contener los criterios y circunstancias concurrentes en el caso por las que se puede autorizar.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA SEGUNDA

Se recogerán como anexo normativo al presente documento los acuerdos adoptados por el Pleno Municipal en relación a las interpretaciones del vigente Plan General.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Una vez aprobadas definitivamente por el Pleno Municipal podrán aplicarse estas normas a las solicitudes anteriores a su entrada en vigor, siempre que el solicitante desee acogerse a las mismas en razón a su interés.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Al amparo de lo dispuesto en el art. 70.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial de la presente modificación del Plan General comportará la suspensión de los actos de uso del suelo, de construcción y edificación, y de ejecución de actividades en cuanto sea incompatible con la regulación propuesta en este documento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango anteriores que se opongan a lo aquí dispuesto, así como las condiciones de dotación de aparcamiento en las zonas medioambientalmente protegidas, que se registrarán en adelante por este texto.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente modificación, tras los trámites oportunos, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.

Villaviciosa de Odón a 12 de julio de 2004

CAPÍTULO 11**ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen rango de Ordenanzas para el suelo urbano consolidado o remitido (APE, APR) así calificado en el PGOU.

En el desarrollo de suelo urbanizable, así como para las Áreas de Planeamiento incorporado (API) o urbanizable incorporado (UZI) tienen carácter de Normas Urbanísticas, sirviendo de referencia en la casi totalidad de sus determinaciones para la redacción de las Ordenanzas de los Planes Parciales a redactar o suelos que se incorporan (API y UZI).

Las Ordenanzas son las siguientes:

ORDENANZA 1.- Villas de Casco Antiguo _____	VC
ORDENANZA 2.- Manzana Cerrada _____	MC
ORDENANZA 3.- Mantenimiento de la Edificación _____	ME
ORDENANZA 4.- Residencial Multifamiliar _____	RM
ORDENANZA 5.- Unifamiliar Intensiva _____	UI
ORDENANZA 6.- Unifamiliar Extensiva _____	UE
ORDENANZA 7.- Actividades Terciarias _____	AT
ORDENANZA 8.- Equipamientos _____	EQ
ORDENANZA 9.- Industrias y Almacenes _____	IA
ORDENANZA 10.- Espacios Libres _____	EL
ORDENANZA 11.- Zonas Libres Deportivas _____	LD
ORDENANZA 12.- Servicios Urbanos e Infraestructuras _____	INF
ORDENANZA 13.- Dotaciones y Equipamientos Singulares _____	DS

ORDENANZA 1 VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO**ART.1.1.- OBJETO**

La presente Ordenanza trata de regular las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, generalmente de residencia permanente, enclavadas en el núcleo primitivo de Villaciosa y cuya trama urbana en parcelas de extensión media y usualmente arboladas caracteriza al Casco Antiguo de la población.

Dado el grado de consolidación de la zona, la Ordenanza mantiene, con pequeñas matizaciones, las condiciones de la correspondiente del P.G.88 que se revisa.

ART.1.2.- TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar con dos plantas s/rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

ART.1.3.- Condiciones de parcelación**A) PARCELA MÍNIMA**

1.000 m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 de ser menor que tal dimensión.

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA

El frente y fondo mínimos de parcela será de 30 m o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1.982.

D) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las indicadas en los correspondientes planos del Plan General.

ART.1.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) RETRANQUEOS

Edificación principal: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela, ni a los linderos laterales ni a los testeros

Edificación auxiliar: Deberá quedar adosada a la medianería o a la edificación principal.

ART.1.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se fija por las características singulares de la edificación

ART.1.6.- Condiciones de volumen

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal: 20 %

Edificación auxiliar: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal: 0,50 m²/m² sobre rasante
0,25 m²/m² bajo rasante

Edificación auxiliar: 0,10 m²/m² sobre rasante
0,10 m²/m² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal: (H) altura a cornisa = 7 m
(Ht) altura a cumbre = 10 m
Nº de plantas s/rasante = B+1+BC
Nº de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m

Edificación auxiliar: (H) altura a cornisa = 3 m
(Ht) altura a cumbre = 4 m
Nº de plantas s/rasante = 1
Nº de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican.

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aún cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS**USO PRINCIPAL**

- Residencial

Clase Categoría

Vivienda	unifamiliar y bifamiliar. Residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento /2 unidades de alojamiento.
----------	--

Se admiten usos vivideros en la edificación auxiliar con la limitación de 1 vivienda de hasta 100 m² útiles por parcela.

En edificaciones catalogadas en grado 2 y 3 se admite, además la categoría multifamiliar según condiciones de volumen e indivisibilidad de la parcela que señala el Artículo 1.7.

USO COMPATIBLE

- Terciario

Clase Categoría

Oficina	Despachos profesionales anexos a la propia vivienda y del mismo usuario.
---------	---

ART.1.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocres, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará teja cerámica curva.

ORDENANZA 2 MC MANZANA CERRADA**ART.2.1.- OBJETO**

Esta Norma Zonal trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la población. Las manzanas, que acogen edificios compactos con fachadas mayoritariamente colocadas sobre la alineación oficial de calle y generalmente con patios de parcela, están en la actualidad muy consolidadas, por lo que se intenta no alterar sustancialmente las condiciones con que hasta la fecha se han materializado los aprovechamientos, para no producir reducciones de derechos, que, en cierto modo, se pueden considerar adquiridos.

ART.2.2.- Tipologías

Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta inclinada y aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales, huecos, etc.

ART.2.3.- Condiciones de parcelación**A) PARCELA MÍNIMA**

La que aparece recogida en el Catastro de Hacienda de 1982 si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA.

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- Condiciones de forma de la edificación

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por sí mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- Condiciones de volumen
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA SOBRE RASANTE

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	100 %
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie*
Parcelas mayores de 350 m ²	60 %

La ocupación bajo rasante será igual a la correspondiente sobre rasante, permitiéndose un solo sótano. El espacio construido en esta planta bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierren la edificación sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje, u otros similares necesarios para la actividad.

B) ÍNDICE MÁX. DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE SOBRE RASANTE

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	2,70 m ² /m ²
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie**
Parcelas mayores de 350 m ²	1,80 m ² /m ²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

Nº de plantas máximas permitidas: Sobre rasante: B + 1 + BC

Bajo rasante: 1 sótano

Queda expresamente prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación en los sótanos.

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m ²	Ocupación	90 %
Parcela de 250 m ²	Ocupación	80 %
Parcela de 300 m ²	Ocupación	70 %
Parcela de 350 m ²	Ocupación	60 %

** Calculada de forma lineal de forma similar a la ocupación (Art. 2.6).

ART.2.7.- otras condiciones
A) Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El nº de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbrera indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC, 10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.
- b) Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad o Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El nº de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza cada 100 m² construidos con uso residencial + 1 plaza cada 50 m² construidos con otro uso, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie menor o igual a 150 m² o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el nº de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 40 m² (S/ Artículo 4.9/2 del Capítulo 4 de las presentes Normas Urbanísticas).

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS
USOS PRINCIPALES:

- **Residencial en todas sus clases y categorías.**

USOS COMPATIBLES

- **Terciario:**

Clase	Categoría
Comercio	1 ^a y 2 ^a
Oficinas	1 ^a , 2 ^a 1 y 3 ^a *
Hotelero	1 ^a
Reunión	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 5 ^a
Espectáculos	1 ^a

- **Equipamiento en todas sus clases y categorías.**

USOS COMPLEMENTARIOS:

- **Industrial:**

Clase	Categoría
Industria y talleres	1 ^a y 2 ^a
Almacenes	1 ^a

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

¹ de todos los niveles

ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Artículo 5.3/C del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. (Ancho máximo = 0,90 m).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocres, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva.

ORDENANZA 3 ME MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**ART.3.1.- OBJETO**

El objeto de esta Ordenanza es el de regular aquellas zonas del territorio que el P.G.88 que se revisa asumió, aún señalando la inadecuación de su desarrollo consolidado, basado en anteriores planeamientos, con la imagen urbana tradicional de Villaviciosa.

La presente Revisión recoge asimismo aquellas construcciones que responden a la tipología de bloques de edificación abierta hasta 4 y 5 plantas con uso prioritariamente residencial.

ART.3.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Grado 1º. Corresponde a aquellas áreas en que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico para las que se propone el mantenimiento y conservación de la edificación existente (ME.1).

Grado 2º. Áreas en las que aún subsisten parcelas susceptibles de ser ocupadas en todo o en parte por la edificación, así como edificaciones ruinosas o en mal estado de conservación que razonablemente pueden ser sustituidas (ME.2).

El código que se señala en planos, a continuación del correspondiente a la Ordenanza, corresponde a la Norma Zonal con que se propone sea regulada la nueva edificación.

ART.3.3.- OBRAS ADMISIBLES**3.3.1. GRADO 1º**

- A) Restauración
 - Conservación
 - Consolidación
 - Acondicionamiento
 - Restauración parcial y total
 - Reestructuración parcial y total
 - Exteriores
- B) De nueva planta para construcciones enteramente subterráneas con uso de aparcamiento, infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación.
- C) De ampliación en edificios exclusivos destinados a centros básicos de comercio o de equipamientos públicos o privados, con las siguientes condiciones:
 - Que la ampliación no suponga más del 20 % de la edificabilidad del edificio existente.
 - Que la ampliación quede vinculada al cumplimiento de las Normas de obligado cumplimiento relativas a instalaciones, Accesos, Protección Contra Incendios, etc., para el edificio ampliado.
- D) De sustitución, con mantenimiento del volumen edificado, previa aprobación de un Estudio de Viabilidad de la nueva edificación por el Ayuntamiento.

3.3.2. GRADO 2º

Las señaladas para el Grado 1º con letra A) y en todo caso las de nueva planta (previa demolición de la edificación existente si la hubiere) con las condiciones de la Norma Zonal que indique el código señalado a continuación de la Ordenanza (ME.2).

ART.3.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregaciones)

Parcela mínima: 600 m²

Frente y fondos mínimos de parcela: No se fijan.

ART.3.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán las recogidas en los planos correspondientes del Plan General

B) FONDO EDIFICABLE

El existente en Grado 1º y el correspondiente a la Ordenanza a aplicar tras la sustitución de la edificación o para parcelas no edificadas en Grado 2º.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA

En Grado 1º la existente, excepto para las obras de nueva edificación señaladas anteriormente como admisibles de ampliación, en que se podrá superar en un 20 % la existente.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS

En Grado 1º las existentes.

En Grado 2º las correspondientes a la Ordenanza de sustitución.

E) EDIFICABILIDAD

En Grado 1º la existente, excepto para aquellas obras admisibles de ampliación señaladas anteriormente, en que aquella se podrá superar en un 20 %.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

ART.3.6.- OTRAS CONDICIONES

Las obras de sustitución que se indican en el artículo 3.3/D para el Grado 1º requerirán, como trámite previo a la solicitud de licencia, la presentación de un "Estudio de Viabilidad" con el contenido que se señala en las presentes Normas Urbanísticas. Dicho Estudio atenderá a condiciones similares, estéticas y de composición que las que se señalan en los Artículos 2.7 y 2.9 de la precedente Ordenanza 2 (MC). El informe técnico de este estudio se considera vinculante para la redacción del proyecto y la ejecución de las obras.

ART.3.7.- USOS PERMITIDOS

Los mismos que para la Ordenanza nº 2.

ORDENANZA 4**RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****ART.4.1.- OBJETO**

se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas “Bloques Abiertos”.

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

GRADO 1º.- RM.1 con tres plantas de altura (B+2)

GRADO 2º.- RM.2 con tres plantas de altura (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior.

GRADO 3º.- RM.3 con dos plantas de altura (B+1)

ART.4.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza 4 se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima.- 1.500 m²

Forma de la parcela.- Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

ART.4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública.- 5 m.
- A linderos laterales.- ½ de la altura a cornisa permitida.
Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.
- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
- A testero.- Altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.4.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	50%	60%
2	50%	60%
3	50%	60%

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	INDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	1	0,6
2	0,8	0,6
3	0,6	0,6

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima correspondiente a los siguientes índices, con un límite de 100 m² edificados en cada una de las posiciones:

S/rasante.- 0,05 m²/m²
 B/rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (HT)*	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
1	9,50	14	B+2	2	SI*
2	6,50	11	B+1+Atico	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI*

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m*.

ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES
A) N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a obtener por la aplicación de índice de edificabilidad, señalado sobre rasante, a la superficie de parcela neta quedará condicionado por los siguientes tamaños:

Tamaño medio de vivienda.- 100 m² construidos²
 Tamaño mínimo de vivienda.- 75 m² construidos*

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada.

² Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basuras, instalaciones, etc.).

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.4.9.- OBSERVACIONES

A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

La presente Ordenanza, es de aplicación, con las determinaciones complementarias, que se indican a continuación, a los ámbitos o manzanas de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes:

API	ÁMBITO	ORDENANZA 4
	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias. (El Vaillo)	Grado 1
4.- Camino del Bispo	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias	Grado 1
7.- La Fuentecilla	Parcela 11, Parcela 13 y 14	Grado 2
7.- La Fuentecilla	Parcela municipal (VPP)	Grado 3
	Parcela SC ₁	Grado 3

B) CONVENIOS SUSCRITOS

En lo referente a las parcelas 11, 13 y 14 del API 7, las determinaciones complementarias se corresponden al contenido de Convenios Urbanísticos suscritos y que se adjuntan como Anexo a la presente Documentación.

Asimismo en el caso de El Vaillo, API.4: Camino del Bispo y Parcela SC₁, corresponden a Modificaciones del P.G.88 aprobados definitivamente en fecha reciente por la CM.

ART.4.10.- USOS PERMITIDOS

- **Residencial**

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar
Residencia	

USOS PRINCIPALES:

- **Residencial.**

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- **Residencial.**

Clase	Categoría
Residencia	
Comunitaria	1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)
Terciario:	

Clase	Categoría
Oficinas	1ª, 2ª ³ y 3ª ¹
Hotelero	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:• **Terciario:**

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

• **Equipamiento.**

Clase	Categoría
Educación	1ª y 7ª

• **Infraestructuras**

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:• **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 4- RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS****PARCELA A SC₁****ORDENANZA 4**GRADO 3. RM.3

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones.- 2.350 m²

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Longitud máxima de fachadas.- 30 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos.- Fachada 3 m.

Laterales 3 m.

Testero 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE.- 40%

APARCAMIENTOS BAJO RASANTE (MÍNIMOS).- 2 plazas/viv. o 1 plaza doble/viv

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.- 28

OTRAS.- Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

¹ de todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

API 4. CAMINO DEL BISPO

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias

ORDENANZA 4

GRADO 1º. RM. 1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones. La manzana A, B, y C correspondiente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos.- Fachada Avda. Príncipe de Asturias.- 5,25 m.

Fachada a otras calles.- 3 m.

ALTURA A CUMBRERA (Ht).- 14,00 m.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.- 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.- M.A. = 56, M.B. = 44, M.C. = 50;

Total = 150 viviendas

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE.- 1 plaza/viv.

OTRAS.- Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

EL VAILLO

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias de promoción particular (viv. libre).

ORDENANZA 4

GRADO 1. RM. 1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima.- La procedente del proyecto de parcelación aprobado reducida en su superficie por las zonas verdes públicas creadas por la Modificación Puntual del PG.88 aprobada por la CM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos de fachadas a zonas verdes públicas.- 3 m.

Retranqueos de fachadas a zonas otras calles.- 3 m.

Retranqueos de fachadas a otras parcelas.- H/2

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

MANZANA	PARCELA Nº	M ² .C.	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = 16.581,64/167 = 99,29 m²c/viv)

TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA.- 75 m²

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE.- 1 plaza/viv.

OTRAS.-Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso registrarán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

ORDENANZA 4 RM.2 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

API 7. LA FUENTECILLA

Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos

GRADO 2. RM.2

	MANZANA		
	11	13	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	44	80	57
EDIFICABILIDAD (m ² c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO

1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES

Registrarán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.

ORDENANZA 5 UI UNIFAMILIAR INTENSIVA

ART.5.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

- Grado 1º.- PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]
- Grado 2º.- SUP del P.G.88 (API).
- Grado 3º.- Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

- Grado 1º.- 100 m²
- Grado 2º.- 300 m²
- Grado 3º.- 500 m²

C) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	PARCELAS DE COMIENZO DE HILERA	PARCELAS INTERMEDIAS		
Grado 1º	6	6	-	-
Grado 2º	12	7	13	-
Grado 3º	-	-	15	18

C) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS
5.5.1. EN GRADOS 2º Y 3º
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal a calle: 5 m.
- A linderos laterales con otras parcelas: Altura a cornisa / 2 con un mínimo de 3 m.
- A testero: Altura a cornisa.

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y en hilera, debiéndose asegurar esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate o bien mediante aceptación del adosamiento por parte de los propietarios colindantes en forma de compromiso notarial. Dicho adosamiento será total de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto en el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garajes ocupando una longitud máxima de la misma de 3,50 m.

5.5.2. EN GRADO 1º

Si el proyecto procede de un P.P.D. del P.G.88 conservará las condiciones allí establecidas.

Si la parcela se rige por la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)] no se fijan retranqueos ni a fachadas, ni laterales, exigiéndose tan sólo un retranqueo a testero no inferior a H/2.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías*, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

* Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal.

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 %**	75 %
2	45 %**	45 %
3	40 %	40 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50**	0,75
2	0,70**	0,45
3	0,60	0,40

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbrera, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES
A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES (GRADOS 2 Y 3)

El nº de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m².

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, nº de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

** Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88, que se incorporan como API

* 6.000 m² en UZ.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El nº mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

ART.5.9.- OBSERVACIONES
A) PPD DEL P.G.88

Las tipologías correspondientes a los PPD del P.G.88 que se revisa (grado 1) conservarán las condiciones iniciales a que dio lugar su edificación**. Asimismo las tipologías a que se refiere el grado 2, que pertenezcan a PPO aprobado y que se recogen como APIS, conservarán las condiciones del planeamiento parcial como figura de desarrollo de los ámbitos correspondientes.

B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior del conjunto a que pertenecen.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS
USOS PRINCIPALES:

- **Residencial.**

Clase	Categoría
Vivienda	1ª

** En particular las correspondientes al P.P.D.1 del Sector R.2 del P.G.88:

- Parcela mínima = 100 m².
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 m a cornisa.
- M² edificables / parcela = 140 m².
- Fondo máximo edificable = 15 m.
- Retranqueos = No se fijan.
- Ocupación máxima = 60 %.
- Viviendas por parcela = 1.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- **Terciario:**

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 6 UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
ART.6.1.- OBJETO

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

ART.6.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
A) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m
2	20,00 m
3	25,00 m

B) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTERO
1	5,00	Altura a cornisa permitida / 2 (3,50 m mínimo)
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1º la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20 % menores previa propuesta razonadamente justificada.

C) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el colindante en la forma señalada en el apartado anterior.

ART.6.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos mínimos señalados.

Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 excepto en lo referente a la aparición de hastiales.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5.b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

ART.6.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:

S/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

B/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c SR
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c SR
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600 m²c SR

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.6.9.- OBSERVACIONES

A) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS AÚN NO EDIFICADAS

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) ZONAS VERDES COMUNES

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves,...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares).

Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Fincas Rurales".

C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS (CAMPODÓN / EL BOSQUE...)

La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela. Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1. de las Normas Generales de Urbanización.

E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.

ART.6.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- **Residencial.**

Clase	Categoría
Vivienda	1ª
Residencia	
Comunitaria	1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- **Terciario:**

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 7 AT ACTIVIDADES TERCIARIAS
ART.7.1.- OBJETO

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones cuyo uso no es el residencial ni el industrial tradicional, sino aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dichas actividades (comercio, oficinas, hoteleras, de ocio, etc.) se consideran compatibles con otros usos de industria limpia, o dotacionales privados dentro de una amplia gama que no desvirtúe, sino que complemente el uso principal.

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA.- 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA.

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) Edificación principal

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública.- 5 m.
- A linderos laterales.- ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
- A testero.- Altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

ART.7.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Edificación principal

Sobre rasante.- 80%

Bajo rasante.- 80%

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m². en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

Sobre rasante.- 0,80 m²/m²

Bajo rasante.- 0,80 m²/m²

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima, con un límite de 100 m² edificados sobre o bajo rasante, correspondiente a los siguientes índices.

Sobre rasante.- 0,05 m²/m²

Bajo rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS

Edificación principal

altura a cornisa.- 8 m.

Altura a cumbrera (en caso de existir cubierta inclinada).- 11,50 m.

Nº máx. de plantas s/rasante.- B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

Nº máx. de plantas b/rasante.- 2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES**A) Nº DE PLANTAS**

El número de plantas permitido de la edificación principal, así como sus alturas a cornisa y a cumbrera indicados en el apartado anterior, podrá alcanzar las dimensiones que se indican a continuación, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficinas, hotelero y similares).

El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 10 m, y la altura máxima a cumbrera 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

La dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de la parcela y en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza cada 50 m² construidos excepto para el uso de comercio en categoría 3^a y 4^a en que existirán 10 plazas / 100 m² construidos.

Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:****• Terciario:**

Clase	Categoría
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2 ^a (niveles 3 y 4), 3 ^a (niveles 3 y 4)
Hotelero	en todas sus categorías
Reunión	en todas sus categorías
Espectáculos	en todas sus categorías

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	3 ^a (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:**• Equipamientos:**

Clase	Categoría
Educación	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 6 ^a y 7 ^a
Cultural	en todas sus categorías
Asistencial	2 ^a
Sanitario	1 ^a y 3 ^a
Institucional	en todas sus categorías
Religioso	1 ^a
Deportivo	en todas sus categorías
Otros servicios	
Públicos	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 6 ^a

USOS COMPLEMENTARIOS**• Residencial:**

Clase	Categoría
Vivienda	1 ^a (una sola vivienda por instalación para conserje)
Residencia	1 ^a (solo para religiosos anexo a centro de culto,
Comunitaria	exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

• Industrial:

Clase	Categoría
Industria	1 ^a y 2 ^a
Almacenes	1 ^a
Producciones audiovisuales	1 ^a

• Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1 ^a y 2 ^a
Gasolineras	1 ^a ⁴

⁴ únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales

USOS:

• **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 8 **EQUIPAMIENTOS**

ART.8.1.- OBJETO

Esta ordenanza regula aquellas edificaciones con destino a ser utilizadas por la comunidad para proveerse de los necesarios servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

De titularidad pública o privada, aunque usualmente adscritos al sector público, complementan los usos de residencia y de trabajo propiamente dichos del conjunto de la población.

ART.8.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología responderá a las correspondientes al entorno del área en que el equipamiento quede ubicado, siendo en todo caso tipología abierta en el nuevo suelo urbanizable previsto y en el suelo urbanizable incorporado y en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

ART.8.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA

- En el Área de Interés Ambiental correspondiente a la trama del Casco Antiguo y su Ensanche.- 300 m².
- En el resto del suelo urbano consolidado.- 2.000 m²
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado la parcela mínima será aquella que pueda acoger el equipamiento de que se trate con la dimensión que para el mismo establezca la reglamentación oficial vigente (por ejemplo: Escuela infantil de 3 unidades = 1.350 m². suelo, etc.)

ART.8.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

RETRANQUEOS

- En el suelo urbano consolidado los retranqueos serán iguales a los que señale la Ordenanza de aplicación para el entorno de la zona en que el equipamiento quede ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado serán las que señale el PPO que se incorpora o el que desarrolle el suelo urbanizable correspondiente.

ART.8.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- En el suelo urbano consolidado, la ocupación máxima será igual a la que señale la ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento queda ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la ocupación será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) será la que determinen los PPO de desarrollo.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- En el suelo urbano consolidado será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.

- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la edificabilidad será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) la edificabilidad será la que determinen los PPO de desarrollo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS

En el Suelo Urbano Consolidado, el número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cumbreira serán las que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado.

En las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el suelo urbanizable y en el incorporado, la altura máxima (H) a cornisa será de 7 m, la altura máxima a cumbreira (Ht) será de 10,50 m y el número máximo de plantas será de 2 (B+1).

Como condición particular del uso deportivo se permite en los deportes de sala una altura libre de ésta de 7 m aunque se superen las alturas H y HT citadas.

ART.8.6.- OTRAS CONDICIONES

- El número mínimo de aparcamientos a proveer dentro de la parcela adscrita será el de 1 plaza/50 m² edificados, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones diesen lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.
- Los centros educacionales, tanto en el suelo urbano consolidado, como en suelos urbanizables o áreas de planeamiento incorporado, resolverán dentro de la parcela adscrita las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de vehículos de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.
- Previo estudio razonablemente justificado, en función de la demanda existente en cada momento por la población de una u otra clase o categoría de equipamiento, podrán ser sustituidos los equipamientos públicos o privados actuales, por el que de forma razonada se proponga, dentro de la gama de usos dotacionales que se señalan en las Normas Urbanísticas.

ART.8.7.- USOS PERMITIDOS

Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	1 ^a (una sola vivienda para conserje en cada instalación)

- **Equipamiento en todas sus clases y categorías**
- **Infraestructuras**

Clase	Categoría
Garajes	1 ^a y 2 ^a
Espacios libres y deportivos	

Clase	Categoría
Zonas verdes	1 ^a a 5 ^a
Libre deportivo	1 ^a y 2 ^a

USOS PRINCIPALES:

- **Equipamiento en todas sus clases y categorías**
- **Infraestructuras:**

Clase	Categoría
Garajes	1 ^a y 2 ^a

USOS COMPLEMENTARIOS

- **Residencial:**

Clase	Categoría
Vivienda	1 ^a (una sola vivienda por instalación para conserje)

OTROS USOS:

- **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 9 IA INDUSTRIA Y ALMACENES
ART.9.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de introducir ciertas condiciones de flexibilidad en la implantación de razones comerciales, en una gama más amplia que la que permitía la Ordenanza correspondiente del Plan General que se revisa, abarcando asimismo otros usos terciarios compatibles con el uso industrial, favoreciendo así el desarrollo de las áreas productivas en los Sectores XII y XIII (Quitapesares y Pinares Llanos).

Es objeto así mismo poder albergar actividades de comercio u oficinas de tipologías edificatorias similares a las naves industriales con un cierto criterio de uniformidad y estética, aunque sin detrimento alguno de que se lleven a efecto con la calidad y modernidad que se ha pretendido en las franjas visibles desde la M-501.

ART.9.2.- TIPOLOGÍAS

Naves aisladas o adosadas según el tamaño de la manzana en que se ubiquen y las razones comerciales que acojan.

ART.9.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	TIPOLOGÍA
1	Nave nido (adosadas)
2	Nave media (adosadas y aisladas)
3	Nave exenta (aisladas) (adosadas excepcionalmente)

ART.9.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (A EFECTOS DE SEGREGACIONES)

GRADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
1	300 m ²	10
2	500 m ²	15
3	1.000 m ²	25

La forma geométrica de las parcelas correspondientes debe ser tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la longitud mínima de frente a calle que se indica.

ART.9.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Las alineaciones y retranqueos de la edificación serán los señalados en los planes parciales SECTORES XII y XIII (Quitapesares y Pinares Llanos).

Grado 1 (Nave Nido)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 2 (Nave Adosada)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo lateral: 5 m (en las parcelas de esquina)
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 3 (Nave Aislada)

- Retranqueo a frente: 10 m
- Retranqueo lateral: 5 m
- Retranqueo a fondo: 5 m

En aquellas parcelas singulares, por ser de esquina, los retranqueos se establecerán mediante Estudio de Detalle si se realiza una actuación conjunta con varias parcelas para evitar quiebros en las fachadas a calle.

ART.9.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

El fondo edificable será el definido por los Planes Parciales SECTORES XII y XII.

La longitud máxima continua de los cuerpos de edificación formados por una nave o varias adosadas no se fija.

ART.9.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN
A) OCUPACIÓN MÁXIMA

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	80%	80%
2	70%	70%
3	60%	60%

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

GRADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,20 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²
2	1,05 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
3	1,50 m ² /m ² *	0,6 m ² /m ²

C) Nº MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS MÁXIMAS A CUMBRERA (Ht).

GRADO	ALTURA MAX. (Ht)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
1	Hc=8 m;Ht=9 m	B	1
2	Ht=9 m.	B	1
3	Ht=12 m.	B+1	1

La altura máxima (Ht) permitida sólo podrá sobrepasarse con elementos de estructura exentos y otros de carácter técnico inherentes al proceso productivo y a la propia instalación.

Asimismo se podrá rebasar esta altura en un metro por el peto, que en prolongación de la fachada, oculte los faldones de la cubierta. La instalación de rótulos y carteles publicitarios se permitirá siempre que éstos no rebasen la altura máxima a cumbrera y se apoyen en la fachada del edificio, quedando prohibidos los báculos exentos.

La planta sótano sólo podrá ser destinada a almacén, instalaciones mecánicas al servicio de la industria, depósitos de combustible, transformadores y garajes.

Sobre la planta baja se permite la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la correspondiente a la planta baja y cuyo uso quedará integrado y vinculado como complementario al principal de la razón comercial de que se trate.

ART.9.8.- OTRAS CONDICIONES

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.
- La dotación de aparcamientos será como mínimo de 1 plaza/100 m²c para cada instalación y razón comercial.
- La dotación de aparcamientos se regula en el art. 4.11 y subsiguientes del título II. A efectos del cumplimiento del mismo se elaborará por la Junta de Compensación o conjunto de promotores un estudio de reparto de computo de plazas de aparcamiento, en relación a las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico.

* Con excepción de la Instalación Hermanos Sáiz S.A., cuya edificabilidad, s / Protocolo suscrito el 21/2/94 entre Ayuntamiento, Sociedad y CM, será de 0,375 m²/m².

- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles y alternativos con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una o varias razones comerciales. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones comerciales, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo Planeamiento.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una razón empresarial exclusiva o varias razones empresariales diferenciadas. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones empresariales diferenciadas, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo Planeamiento. Este convenio deberá contemplar el número de razones empresariales diferenciadas, la superficie construida de cada una de ellas nunca será inferior a 150 m².

ART.9.9.- USOS PERMITIDOS**USOS PRINCIPALES:**

- **Industrial en todas sus clases y categorías.**

USOS COMPATIBLES:

- **Terciario:**

Clase	Categoría
Comercio	1 ^a y 2 ^a
Oficinas	2 ^a (niveles 3 y 4), 3 ^a (niveles 3 y 4)
Reunión	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a

- **Equipamientos:**

Clase	Categoría
Sanitario	1 ^a y 3 ^a
Institucional	en todas sus categorías
Otros servicios	
Públicos	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 6 ^a

- **Infraestructuras en todas sus clases y categorías.**

USOS COMPLEMENTARIOS

- **Residencial:**

Clase	Categoría
Vivienda	1 ^a (una sola vivienda de guarda por instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

OTROS USOS:

- **Espacios libres y deportivos:**

Clase	Categoría
Zonas verdes	2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 5 ^a
Libre deportivo	1 ^a

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ART.9.10.- VERTIDOS

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales.

ORDENANZA 10  **ESPACIOS LIBRES****ART.10.1.- OBJETO**

La Ordenanza trata de regular las condiciones adecuadas al carácter de espacios libres públicos o privados de estos ámbitos, no ocupados por la edificación mas que en una escasa proporción, de forma complementaria y de apoyo al principal de espacio libre y que normalmente deben ser forestados, ajardinados y acondicionados de acuerdo con su función principal.

ART.10.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A efectos de instalaciones permitidas se establecen los siguientes grados:

GRADO	
1	Parque urbano de uso público
2	Plazas y jardines de uso público
3	Protección de vías
4	Anexo viario (isletas, medianas y rotondas)
5	Jardines privados

ART.10.3.- INSTALACIONES PERMITIDAS**A) GRADOS 1º Y 2º (parques urbanos, plazas y jardines de uso público)**

En estos grados se permite la edificación fija con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima s/rasante = 1,5 % de la superficie total calificada.
- Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 1,5 m² por cada 100 m² de superficie calificada.
- Altura total (Ht) máxima = 4 m
- Nº máximo de plantas sobre rasante = 1
- Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
- La altura máxima (Ht) que se indica podrá ser rebasada en un 50 % por aquellos elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.

B) GRADO 3º (Protección de vías)

En general, se permite solamente la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa o similares y aquellas otras de mobiliario urbano complementario con el uso viario.

No obstante y en las localizaciones que señalen los Planes Parciales de Ordenación, se permite el uso de estación de servicio con las condiciones señaladas para dicha actividad en el Artículo 4.9.2./B del Capítulo 4º (Normas Generales de Uso).

C) GRADO 4º (Anexo a viario: isletas, medianas y rotondas)

Sólo se permite su ajardinamiento y la instalación de elementos ornamentales o de carácter similar en su caso.

D) GRADO 5º (Jardines privados)

Corresponde a los espacios libres privados de parcela en que sólo se permiten pérgolas, cenadores abiertos, edificaciones auxiliares, y aquellos usos deportivos descubiertos tales como piscinas, tenis y similares con las condiciones específicas que quedan reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

ART.10.4.- OTRAS CONDICIONES

En los grados 1º y 2º se permiten, previa autorización municipal, las instalaciones desmontables que, de forma temporal, pudiesen requerirse (fiestas, casetas y similares), así como cualquier tipo de mobiliario urbano o juegos infantiles compatible con el uso principal.

ORDENANZA 11 LD ZONAS LIBRES DEPORTIVAS**ART.11.1.- OBJETO**

El objeto de la ordenanza es el de regular las condiciones de implantación de aquellas instalaciones descubiertas de uso deportivo ubicadas en terrenos libres de edificación (a excepción de aquellas construcciones auxiliares que sean necesarias para el uso normal deportivo) y que forman parte del equipamiento de ocio de la población.

La distinta regulación del uso deportivo, respecto al equipamiento también definido con este mismo carácter en la Ordenanza 8, no viene dada por la titularidad pública o privada de las instalaciones, ni por la asistencia o no de espectadores, sino por la ausencia de cubrición fija de las instalaciones.

ART.11.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregación).

No se fija parcela mínima, ni forma de la misma.

ART.11.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA**A) CERRAMIENTOS DE PISTAS PARA LA PRÁCTICA DEL TENIS, BALONCESTO O SIMILARES Y POLIVALENTES**

En fachada el cerramiento podrá alinearse sobre la misma, debiendo, respecto a otros linderos de parcela, mantener una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo previa autorización de la propiedad colindante que deberá acompañarse a la petición de licencia de la instalación.

B) PISCINAS

Deberán guardar un retranqueo mínimo a fachada, laterales y testero de la parcela de 3 m.

C) FRONTONES O SIMILARES

Las rasantes de las pistas se establecerán de forma que los muros opacos necesarios para la práctica deportiva no excedan de una altura de 2,50 m sobre las rasantes naturales del terreno circundante.

Los cerramientos opacos, con esta altura máxima medida por la parte exterior a la pista, podrán alinearse en fachada, debiendo mantener, respecto a los demás linderos de parcela, una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo con la condición señalada para los cerramientos de tenis y similares en el apartado A).

D) EDIFICACIONES AUXILIARES

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

ART.11.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES.**A) OCUPACIÓN MÁXIMA**

Sobre rasante: 5 %

Bajo rasante: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Sobre rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

Bajo rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Sobre rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m y a cumbre (Ht) de 3,50 m

Bajo rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m

ART.11.5.- OTRAS CONDICIONES

- Los cerramientos de pistas polivalentes o similares serán de malla metálica, con altura máxima de 5 m, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón, en su caso, de altura no superior a 50 cm.
- La superficie de parcela no ocupada por las instalaciones será ajardinada y tratada adecuadamente.

- En caso de preverse la asistencia de espectadores no se consideran computables como volumen los graderíos fijos o móviles necesarios para la estancia del público, ni los espacios resultantes bajo las gradas que pueden ser utilizados para servicios complementarios tales como vestuarios, salas de musculación, aseos y otros similares.
- La dotación de aparcamientos a resolver dentro de la parcela adscrita será la correspondiente a 1 plaza cada 2 posibles usuarios, a los que se añadirán en caso de asistencia de espectadores un nº de plazas equivalente a 1 plaza cada 4 posibles espectadores.

ART.11.6.- USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS**• Residencial**

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda para guarda de las instalaciones)

• Terciario

Clase	Categoría
Reunión	5ª

• Infraestructura

Clase	Categoría
Aparcamiento	1ª

ORDENANZA 12 INF SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**ART.12.1.- OBJETO**

La Ordenanza trata de regular las relaciones de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos y los demás usos diferentes del suelo.

ART.12.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART.12.3.- RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas.

ART.12.4.- PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS (líneas de fuerza).

Los planos de ordenación señalan aquellos pasillos (denominados "líneas de fuerza" en el Documento de Bases para la redacción del PRET elaborado por la CM) por los cuales deben implantarse y discurrir las redes generales de transporte y distribución de energía, comunicaciones y otros servicios.

Las redes citadas incluyen no sólo las de nueva creación, sino las actualmente existentes, en especial las de transporte de energía eléctrica. A efectos de trazado de nuevas líneas o traslado de las existentes se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM 27-X-1.997).

Las antenas de telefonía móvil o similares distarán en cuanto a su ubicación, no menos de 200 m de los suelos calificados para uso residencial.

ORDENANZA 13 DS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES**ART.13.1.- OBJETO**

La Ordenanza trata de regular las edificaciones especiales destinadas a albergar usos y actividades de equipamientos colectivos cuya importancia puede llegar a rebasar incluso el nivel meramente local.

ART.13.2.- TIPOLOGÍAS

En general se tratará de edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres ajardinados.

ART.13.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, segregaciones o reparcelación se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima = 1,00 Ha
- Forma de la parcela = Debe permitir la inscripción de un círculo de 80 m de diámetro.

ART.13.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Las fachadas de la edificación guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A carreteras = 50 m
- A resto de los linderos de la parcela = Altura a cornisa (H).

En caso de que en la parcela existiese más de una edificación, la distancia mínima entre éstas será igual a la altura total (Ht) de la más elevada.

ART.13.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

La longitud máxima de las fachadas de la edificación no superará los 100 m pudiéndose rebasar esta longitud hasta un 50 % si las fachadas se disponen con cambios de planos de alineación, elementos diseñados para romper la continuidad de las mismas o situaciones similares razonablemente justificadas.

ART.13.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA**

- Sobre rasante = 40 %
- Bajo rasante = 40 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- Sobre rasante = 1,00 m²/m²
- Bajo rasante = 0,80 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS

- Altura máxima a cornisa (H) = 13 m
- Altura máxima a cumbre (Ht) (en caso de diseñarse cubierta inclinada) = 15 m
- Nº máximo de plantas
 - Sobre rasante = B + 2
 - Bajo rasante = Sótano 1º y 2º.

ART.13.7.- OTRAS CONDICIONES

- Las edificaciones se adaptarán e integrarán en el medio natural mediante la coloración adecuada de sus fachadas, la menor altura posible que permita la instalación de que se trate y el tratamiento de los espacios libres de parcela, en que será exigible la máxima calidad en el ajardinamiento y la plantación generosa de arbolado.
- La superficie libre mínima de parcela así tratada será del 20 % de la superficie total de la misma.
- El nº de plazas de aparcamiento será justificado según las necesidades previsibles generadas por la actividad a implantar. Como mínimo el 50 % de ellas se situarán bajo

rasante, resolviéndose cualquier operación de carga y descarga o similares dentro de la propia parcela.

ART.13.8.- USOS PERMITIDOS**A) USO PRINCIPAL**

Consumirá al menos el 80 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en el Artículo 13.6/B precedente.

• Equipamientos

Clase	Categoría
Educación	5ª
Sanitario	2ª
Cultural	2ª
Institucional	1ª
Deportivo	2ª

B) USOS COMPLEMENTARIOS

Consumirá como máximo el 20 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en el Artículo 13.6/B precedente.

• Terciario

Clase	Categoría
Comercio	1ª a 3ª
Oficinas	1ª a 3ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	1ª a 5ª
Espectáculos	1ª

• Equipamientos

Clase	Categoría
Educación	1ª a 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	1ª
Asistencial	1ª a 4ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	2ª
Religioso	1ª
Deportivo	1ª
Otros servicios públicos	2ª, 3ª, 4ª y 6ª

• Industrial

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones audiovisuales	1ª

• Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

• Espacios libres y deportivos

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

(03/2.413/19)

