COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

CAPITULO 8º

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 11 DIC. 1997
17 DIC 1997
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(D.D. Resolución de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV. 1997
FAVORABLEMENTE
DOCUMENTACION
para la APROBACION DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Urbanismo y Transportes

CAPITULO 8.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 8.1.- AMBITO DE APLICACION.

La normativa incluida en el presente Capítulo será de aplicación en el ámbito territorial que recibe la clasificación denominada Suelo Urbano, es decir en las áreas que se delimitan como tal, en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, en los que se expresa, asimismo, su división en zonas de ordenanza, a efectos de la aplicación de la normativa específica a que estará sujeta cada porción de terreno, según se establece en éste y otros Capítulos de la normativa urbanística.

En esta clase de Suelo Urbano, se observarán las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del vigente Texto Refundido de la LRSOU, según Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, siendo de aplicación lo relativo a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, derecho a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, concreción de este aprovechamiento urbanístico, etc., que se recogen en su texto articulado, y no siendo de aplicación lo relativo a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en esta clase de suelo.

Por contra, no será aplicable la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, salvo que el Ayuntamiento de Villa del Prado acuerde su aplicación con carácter general, para la totalidad o parte del término municipal.

ARTICULO 8.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

A continuación se determinan los ámbitos territoriales situados en Suelo Urbano, susceptibles de desarrollo urbanístico como actuaciones independientes, indicando la respectiva documentación técnica que para ello se precisa.

8.2.1.- UNIDADES DE GESTION.

En aplicación de lo establecido en estas Normas Subsidiarias, a continuación se indican los tipos de ámbitos territoriales dentro del Suelo Urbano, ya sean delimitados en estas Normas Subsidiarias o que en lo sucesivo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

lo puedan ser de acuerdo con los procedimientos establecidos para este fin, que constituyen unidades de gestión independientes, entendiendo como tales aquellas que presentan unas condiciones urbanísticas pormenorizadas comunes, y que permiten su desarrollo y ejecución con independencia en el tiempo de otras que le rodean.

En efecto, para su desarrollo, el Suelo Urbano se divide en lotes de terreno que constituyen Unidades de Gestión, a las que serán de aplicación las determinaciones urbanísticas pormenorizadas indicadas las denominadas Ficha de Desarrollo, incluidas en esta revisión de Normas Subsidiarias. La delimitación de las Unidades de Gestión corresponderá a alguna de las indicadas a continuación:

* **A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución :**

Son aquellas que se han de realizar en las parcelas o áreas de terreno, delimitadas como tales en los planos de ordenación y gestión incluidos en estas Normas Subsidiarias.

Las Unidades de Ejecución constituyen ámbitos independientes de gestión, que corresponden a lotes de terreno en los que se cumplen las siguientes condiciones :

- Disponer de una superficie suficiente como para permitir un desarrollo homogéneo conjunto, como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permitir un reparto homogéneo y equitativo de los beneficios y cargas derivados de la actuación, entre los distintos propietarios del suelo que constituye la Unidad de Ejecución.
- Reunir las condiciones de situación, en relación con la infraestructura y los servicios urbanos existentes, tales que posibiliten que el desarrollo de la actuación tenga una viabilidad económica razonable en sí misma.

Se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones urbanísticas particulares, contenidas en la correspondiente Ficha de Desarrollo de la Unidad de Ejecución, incluida en este mismo Capítulo, con lo señalado en la zona de ordenanza que se la haya asignado y con lo establecido en el Artículo 3.3, en cuanto al sistema de actuación, sin perjuicio de su posibilidad de cambio, en virtud de las determinaciones que establecen los Artículos 148 y siguientes de la LRSOU.

* **B.- Actuaciones Directas :**

Son aquellas que se han de realizar en las parcelas o terrenos descritos y delimitados, para esta circunstancia, en los planos de ordenación y gestión incluidos en estas Normas Subsidiarias,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO

o que posteriormente se puedan delimitar, en su caso, a través del procedimiento establecido al efecto.

Se corresponden con lotes de terreno que constituyen ámbitos continuos de gestión, que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que, por lo tanto, se rigen por la aplicación directa de las condiciones establecidas para la zona de ordenanza que les sea de aplicación.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3 y con las obligaciones fijadas para cada una de ellas en el Artículo 8.5 siguiente.

En particular, se desarrollarán por este procedimiento las Unidades de Ejecución UA-6, UA-12 y UA-23 de las existentes en la fecha de redacción de estas Normas Subsidiarias.

* **C.- Actuaciones Aisladas :**

Son aquellas que se han de realizar en las parcelas o terrenos contenidos dentro del Suelo Urbano, que no se encuentran incluidos en los epígrafes A o B descritos anteriormente y que, por lo tanto, no están contenidos en ámbitos territoriales correspondientes a unidades de gestión y ejecución diferenciadas.

Se corresponden con lotes de terreno que constituyen ámbitos continuos de gestión, que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que, por tanto, se rigen por la aplicación directa de las condiciones establecidas para la zona de ordenanza que les sea de aplicación.

En general se trata de ámbitos territoriales que, por su ubicación, tamaño y por la propia estructura de la ordenación propuesta en esta revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, deberán desarrollarse directamente por medio del sistema de expropiación.

En estas actuaciones, los actos de edificación y usos del suelo, se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas, para cada zona de ordenanza, en el Artículo 8.5 siguiente.

8.2.2.- DOCUMENTOS DE DESARROLLO.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos, con las exigencias documentales señaladas para ello en el Artículo 3.2 de estas Normas Urbanísticas, y con las finalidades, entre otras, que a continuación se indican :

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 4 NOV 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID

*** A.- Estudios de Detalle :**

Podrá será redactado con alguno o varios de los objetivos siguientes :

- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias, o fijarlas en los casos en que no resulten definidas.
- Ordenar los volúmenes edificables, de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

*** B.- Proyectos de Urbanización :**

Se redactarán para el estudio, y la definición en detalle, de las obras de urbanización a realizar en un determinado ámbito territorial, previstas en ejecución estas Normas Subsidiaras o de los Planes y Proyectos de ordenación que en su desarrollo pudieran redactarse.

El proyecto incluirá la definición completa de la red viaria, canalizaciones de abastecimiento y/o distribución de agua, red de riego e hidrantes para defensa contra incendios, canalizaciones de alcantarillado y saneamiento, redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público de viales y áreas libres de uso público, canalización enterrada para instalación telefónica, ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano en los espacios públicos y, en su caso, red de distribución urbana de gas.

*** C.- Proyectos de Reparcelación, Compensación, y Expropiación :**

Se redactarán con los objetivos que le son propios a cada una de estas clase de proyecto, conforme a la descripción realizada en el Artículo 3.2., epígrafes 4, 5 y 7 respectivamente, según corresponda al sistema de actuación correspondiente, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 3.3., epígrafes 3, 4 y 5.

*** D.- Proyectos de Parcelación :**

Realizados según los objetivos indicados en el Artículo 3.2, epígrafe 6, como documento técnico suficiente que acompañará a las solicitudes de Licencia de Parcelación, para efectuar la división simultánea o sucesiva de fincas existentes en dos o más lotes.

*** E.- Planes Especiales :**

Según se ha determinado en el Artículo 3.3, epígrafe 8 de estas Normas Urbanísticas, podrán ser redactados con alguno o varios de los objetivos siguientes:

- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL
PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMATIVO para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

medio urbano.

- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de Sistemas Generales y/o Locales.
- Protección y Conservación. Cumpliendo operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, de vías de comunicación, de ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico y también con el objetivo de la mejora de determinados ámbitos del medio rural.

En los ámbitos territoriales cuyo desarrollo esté condicionado a la previa redacción de un Plan Especial, se prohibirá cualquier tipo de edificación en tanto no se apruebe definitivamente el mencionado Plan Especial.

*** F.- Proyectos de Edificación :**

Redactados con el objeto de definir, detalladamente, la ejecución de cualquier clase de edificación y sus instalaciones anejas o complementarias.

Cuando se trate de realizar actuaciones edificatorias en áreas ya parcialmente urbanizadas, o dotadas de parte de los servicios urbanos correspondientes, se redactará un Anejo independiente, pero incluido dentro del propio Proyecto de Edificación, para el estudio y la definición pormenorizada de obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, etc, que completen aquellas unidades de la urbanización que se encuentren sin ejecutar o parcialmente realizadas, conforme a las exigencias indicadas en estas Normas Subsidiarias y en la vigente legislación de régimen local, para este tipo de obras.

8.2.3.- SOLAR.

Sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones urbanísticas establecidas en esta revisión de Normas Subsidiarias, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios e instalaciones :

- Acceso pavimentado, peatonal y rodado, en la vía a la cual la parcela considerada dé frente, dotado del correspondiente alumbrado público de los viales y, en su caso, de los espacios libres de uso público resultantes, sean de titularidad privada o pública.
- Suministro de agua a través, en general, de la red municipal

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 MAY 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

de distribución.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales a través de la red municipal de saneamiento y drenaje de aguas pluviales de escorrentía, en todos los casos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Canalización de distribución de telefonía.

Las redes generales y de distribución de las canalizaciones indicadas, así como sus correspondientes acometidas, serán enterradas y cumplirán, en todos los casos, con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización, contenidas en el Capítulo 6 de estas de Normas Subsidiarias. Se instalarán y ejecutarán en condiciones de prestar un adecuado servicio, por estar suficientemente dimensionados y conectados con las correspondientes redes generales municipales. Además, en su caso, se cumplirán las determinaciones de régimen interior y de obligado cumplimiento de las diferentes compañías responsables de cada uno de los servicios, las condiciones de seguridad en las instalaciones que fije la correspondiente legislación sectorial específica de aplicación, así como las establecidas al efecto por el propio Ayuntamiento.

8.2.4.- SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

La ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, correspondientes a una misma actuación y ámbito territorial podrá autorizarse, exclusivamente, en los términos señalados en el Artículo 3.3.9 epígrafe B, de estas Normas Subsidiarias.

ARTICULO 8.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Además de las incluidas en el epígrafe 8.6.3. siguiente, los propietarios de terrenos clasificados por esta revisión de Normas Subsidiarias como Suelo Urbano, estarán sujetos, en general, a las obligaciones establecidas por la legislación urbanística vigente para esta clase de suelo y en particular a las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes :

*** A.- Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución :**

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las Fichas de Desarrollo correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV. 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
Urbanismo y Transportes

en ellas incluido, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con la presente revisión de Normas Subsidiarias. De la misma manera, con la aprobación definitiva de esta revisión de ellas, se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación en la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio del correspondiente Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que se trate, hasta en tanto se produzca en firme el acuerdo aprobatorio de la Administración actuante, por el que se declare innecesaria la citada reparcelación.

*** B.- Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que esta revisión de Normas Subsidiarias establece para cada parcela afectada por esta situación.

ARTICULO 8.4.- APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO.

En función de que el terreno que se pretenda desarrollar, se encuentre ubicado en áreas de Suelo Urbano susceptible de Actuación Directa, o bien en el interior de alguna de las Unidades de Ejecución delimitadas en las presentes Normas Subsidiarias, el aprovechamiento urbanístico se realizará de acuerdo con lo que sigue :

*** A.- En suelo susceptible de Actuación Directa :**

El derecho al aprovechamiento en porciones de terreno situadas en Suelo Urbano susceptibles de ejecución directa, a través de las Normas Urbanísticas contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias, será el que se determina en particular en cada una de las Zonas de Ordenanza para cada parcela neta, considerado en el sentido más restrictivo que resulte de aplicar,

conjuntamente, las condiciones urbanísticas en ellas incluidas, es decir considerando el índice de edificabilidad u otra formulación que se haya establecido para determinar la máxima edificabilidad admitida, junto con el resto de las condiciones urbanísticas de todo tipo, tales como los límites máximos y condiciones de altura, de situación relativa en el interior de la parcela, de disposición de la edificación, etc., que se contempla en cada Zona de Ordenanza respectiva.

*** B.- En suelo incluido en Unidades de Ejecución :**

En áreas de terreno contenidas en Suelo Urbano y ubicadas en el interior de zonas delimitadas como Unidades de Ejecución, el aprovechamiento se define como aquel que se deduce de aplicar, sobre las distintas porciones de suelo neto edificables, las condiciones de cada Ordenanza de afección, considerando los mismos criterios restrictivos expuestos en el párrafo anterior.

En cualquier caso y a este respecto se debe indicar que, en la presente revisión de Normas Subsidiarias, no se han delimitado Areas de Reparto, y Aprovechamiento Tipo, en aplicación de la Disposición Adicional 1ª de la LRSOU, en función de la población del municipio de Villa del Prado.

ARTICULO 8.5.- ZONAS DE ORDENANZA.

De acuerdo con lo preceptuado en el epígrafe 8.2.1. anterior, el aprovechamiento y las correspondientes condiciones urbanísticas pormenorizadas, a aplicar a la edificación y los distintos usos del suelo en los terrenos clasificados como Suelo Urbano, son las que se detallan a continuación para cada zona de esta clase de suelo, en donde se incluyen las condiciones específicas de todo orden, que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por la presente revisión de Normas Subsidiarias, y cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondiente planos de ordenación relativos a Gestión, planos nº P.2 de los incluidos en las Normas. Estos planos se complementan con los denominados Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano, planos nº P.3.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4º de estas Normas Urbanísticas, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de sus características y localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el Suelo Urbano del municipio de Villa del Prado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 199
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Las presentes Normas Urbanísticas en Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento de la LRSOU, tienen carácter de Ordenanza de la edificación y uso del suelo en su correspondiente ámbito territorial de aplicación. En cumplimentación del referido texto normativo, estas Normas Urbanísticas contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones en ellos a levantar, así como las características estéticas de la ordenación, de la propia edificación y de su entorno.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos del suelo que se determina para cada zona de ordenanza, es de aplicación sobre los usos existentes en la actualidad, con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" en los términos en que ésta se define en la presente revisión de Normas Subsidiarias y, en especial, con las Disposiciones Transitorias incluidas al final del presente documento.

Salvo en la denominada zona de Ordenanza 01, "Casco Antiguo", en cualquiera de las demás en las que se permita aprovechamiento edificable se podrán ejecutar plantas bajo rasante, en situación de sótano o semisótano, en las condiciones previstas en el Capítulo 5º relativo a las Normas Generales de Edificación, y cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación en planta con la edificación sobre rasante, salvo que en la zona de ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones. En estos casos, y cumpliendo con la normativa establecida al efecto en estas Normas, su edificabilidad no computará como tal, a efectos de la cuantificación de la misma dentro de los límites máximos contemplados para cada área en particular. Por contra, todos los volúmenes edificados que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de la edificabilidad máxima, con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales, secundarios o auxiliares, o de aprovechamiento para usos vivideros del espacio bajo cubierta.

Al objeto de regular los distintos usos y aprovechamientos permitidos en el Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación, (que se corresponden con una Ordenanza de obligado cumplimiento), que se diferencian en el valor asignado a los parámetros que condicionan la respectiva edificación y usos del suelo, y cuya delimitación se encuentra contenida en los planos nº P.3 de los contenidos en las presentes Normas Subsidiarias.

Las diferentes zonas de ordenación, o de Ordenanza, delimitadas son las siguientes :

- Zona 01.- Casco Antiguo.
- Zona 02.- Residencial Unifamiliar.
- Zona 03.- Industria y Almacenes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMATIVO FAVORABLE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

- Zona 04.- Dotaciones y Equipamientos.
  Ordenanza Especial 04 bis.- Comercial-Dotacional.
- Zona 05.- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 06.- Servicios Urbanos.
- Zona 07.- Infraestructuras.
- Zona 08.- Mantenimiento de la Edificación.
  Ordenanza Especial 08 bis.- Poblado del Alamín.
- Zona 09.- Hospital Geriátrico.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
- COMUNIDAD DE MADRID - 14 NOV. 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.1.- ZONA DE ORDENANZA 01. CASCO ANTIGUO.

DEFINICION.- Esta zona de ordenación comprende las áreas que constituyen la parte de mayor antigüedad del núcleo urbano de Villa del Prado y que dieron origen a la formación del mismo. Corresponde al casco histórico antiguo ocupado por edificaciones de tipo tradicional, que albergan viviendas con instalaciones complementarias anejas derivadas del empleo, mayoritario en origen, de la población en labores de agricultura. Su uso característico actual es residencial, coexistiendo con los terciarios comerciales y de servicios.

Soporta una trama viaria irregular con una acusada disposición radial, convergiendo en la Plaza Mayor, y una notable carencia de conexiones laterales o perimetrales. Como consecuencia de esta trama resulta un casco urbano con una parcelación irregular, que conforma unas manzanas en las que se dispone una edificación que adopta tipología cerrada o aislada, con una altura de dos plantas en general.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en las presentes Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- En general, la edificación se realizará en tipología de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus Categorías. También se podrá admitir la tipología plurifamiliar, en los casos y manzanas en los que la mayoría de los inmuebles existentes tenga ya ese carácter de vivienda plurifamiliar, a efectos de completamiento y homogeneidad, y siempre con dos alturas como máximo.

En todo caso la edificación se realizará adoptando la disposición definida como "edificación entre medianerías, según se expresa en el Artículo 5.4.4 epígrafe A.1, al objeto de obtener manzanas cerradas en todo el ámbito sujeto a esta zona de ordenanza.

Se exceptúan de lo anterior, aquellas edificaciones destinadas a equipamientos de uso público de carácter singular, que podrán adoptar una disposición de edificación abierta.

CONDICIONES DE PARCELACION.- Se establecen las siguientes :

*** A.- Parcela mínima edificable :**

A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, se esta-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE [illegible] Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 NOV
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Medio Ambiente y Transportes

blecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación :

- Parcela destinada a edificación multifamiliar: superficie mínima de cien metros cuadrados (100,00 m^2.).
- Parcela destinada a edificación unifamiliar: superficie mínima de ochenta metros cuadrados (80,00 m^2.).

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

Se cumplirán las siguientes condiciones mínimas :

- Parcela destinada a edificación multifamiliar: frente mínimo a alineación oficial exterior de ocho metros (8,00 m.).
- Parcela destinada a edificación unifamiliar: frente mínimo a alineación oficial exterior de seis metros (6,00 m.).

Excepcionalmente, aquellas parcelas que presenten un único frente a alineación oficial exterior, que tenga una longitud inferior al mínimo citado de seis metros (6,00 m.), y que se ensanchen hacia el interior de la parcela, de manera que puedan cumplir el resto de las condiciones aquí establecidas, podrán edificarse en posición interior de la parcela, siendo por cuenta de su propietario la adecuación de las medianerías que, por este motivo, deje al descubierto y ello con la misma calidad y riqueza que las existentes en la fachada principal de la edificación.

No obstante lo anterior, en parcelas existentes, no se tendrá en cuenta las citadas condiciones de parcela mínima y frente mínimo de parcela, pudiéndose edificar cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, para la zona de ordenación en que se encuentre incluida.

A estos efectos se entenderá por parcela existente, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o cuente con entidad catastral independiente o se encuentre escriturada como tal antes de la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, o bien la que proceda un expediente municipal de compensación, parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza por vía administrativa, en la fecha de aprobación de esta revisión de Normas Subsidiarias. En estas parcelas existentes que no cumplen con la dimensión mínima indicada anteriormente, no se podrán realizar posteriores segregaciones, aunque sí agregaciones.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- En función de su orientación, se establecen las siguientes condiciones mínimas :

*** A.- Retranqueos :**

1.- A alineaciones oficiales exteriores : No se permite re-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV. 1997
DOCUMENTO Informe FAVORABLE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

tranqueo alguno, debiendo coincidir la línea de fachada exterior con la alineación oficial correspondiente, de forma que se posibilite la obtención de tipologías edificatorias en manzana cerrada.

2.- A linderos laterales : No se permite retranqueo alguno, con el mismo objeto que el indicado en el epígrafe anterior. No obstante ello se respetarán, en su caso, los huecos para iluminación y ventilación que pudieran existir en las edificaciones laterales colindantes, por medio de la formación de los correspondientes patios, en las condiciones establecidas en el Artículo 5.4.4.F de estas Normas Urbanísticas.

3.- A lindero posterior: Al objeto de asegurar el debido asoleo y ventilación de las distintas estancias vivideras de las edificaciones, en general, se establece un retranqueo posterior de tres metros (3,00 m.).

3.1.- A este efecto se entiende por estancia vividera de una edificación, aquella parte de la misma en donde se puedan efectuar actividades de reposo o descanso, trabajo, estancia y recreo, cocina y aquellas otras que se puedan asimilar a éstas.

3.2.- Se considerarán estancias no vivideras de una edificación, las destinadas a cuartos de baño y aseo, despensas, trasteros y almacenes, alojamiento de instalaciones, espacios de comunicación dentro del edificio o de la vivienda y aquellas otras que pudieran asimilarse a las anteriores. No obstante lo anterior, y en función del fondo de parcela, se establecen las siguientes magnitudes de retranqueo :

- Parcelas con fondo igual o inferior a ocho metros (8,00 m.), el retranqueo podrá ser nulo, siempre que resulten garantizadas unas adecuadas condiciones de ventilación, desde los huecos de fachada exterior, en las estancias de la edificación situadas mas alejadas de la línea de ella.

  También se podrá observar este retranqueo nulo, en el caso de que el fondo de la parcela de a un patio de parcela o manzana, con las dimensiones que para los mismos se establecen en el Artículo 5.4.4.F. de estas Normas Urbanísticas.

- Parcelas con fondo superior a ocho metros (8,00 m.) e igual o inferior a once metros (11,00 m.) :

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE
PLANIFICACION TERRITORIAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO EXPUESTO
para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Si el fondo de parcela no da a un patio de parcela o manzana, se realizará un patio de parcela, a situar necesariamente en el fondo de la misma, con las condiciones de superficie y dimensiones indicadas de en el Artículo 5.4.4.F. de estas Normas Urbanísticas. En este caso el retranqueo a lindero posterior, será el que resulte del correspondiente patio de parcela.

Si el fondo de parcela da a un patio de parcela o de manzana, que no reúna las características dimensionales y superficiales indicadas en el repetido Artículo 5.4.4.F., el retranqueo mínimo a observar será aquel que complete las dimensiones del patio para que alcance las exigidas en el dicho Artículo normativo, con un mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) en todo caso.

Si el fondo de parcela da a un patio de parcela o manzana, que ya reúna las características dimensionales y superficiales indicadas en el Artículo 5.4.4.F., el retranqueo mínimo a observar será de un metro (1,00 m.).

En todo caso se podrán rebajar los retranqueos indicados anteriormente, con las condiciones de que el fondo máximo de parcela edificado sea de ocho metros (8,00 m.), no abrir hueco alguno en la fachada de fondo y ceder a la propiedad colindante, por medio de Documento Público, el resto de parcela que resulte sin edificar, a partir de los citados ocho metros (8,00 m.) de fondo.

- Parcelas cuyo fondo sea superior a once metros (11,00 m.) : si en el lindero posterior no existe ya un patio de parcela o manzana, el retranqueo a dicho lindero posterior será, como mínimo, de tres metros (3,00 m.), en todas las circunstancias y situaciones.

  Si el fondo de parcela da a un patio de parcela o de manzana, que no reúna las características dimensionales y superficiales indicadas para ellos en el repetido Artículo 5.4.4.F., el retranqueo mínimo a observar será aquel que complete las dimensiones del patio para que alcance las exigi-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

das en el dicho Artículo normativo y siempre con un mínimo de dos metros (2,00 m.) en todo caso.

Si el fondo de parcela da a un patio de parcela o manzana, que ya reúna las características dimensionales y superficiales indicadas en el Artículo 5.4.4.F., el retranqueo mínimo a observar será de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.).

En cualquier caso, en estas parcelas, la edificación tendrá que constar necesariamente de un único cuerpo, con un fondo máximo edificado de doce metros (12,00 m.), que se podrá elevar hasta quince metros (15,00 m.), en parcelas con una anchura media igual o inferior a ocho metros (8,00 m.).

En parcelas que tengan frente a dos calles opuestas, se observarán las determinaciones indicadas anteriormente para el frente, fondo edificable y retranqueos y ello para cada uno de los frentes de calle. En el caso de poderse construir unidades edificatorias con diferente tipología para cada frente, las dos deberán tener una separación no inferior a cinco metros (5,00 m.) entre los respectivos fondos edificados.

Para construcciones con tipología en edificación abierta, que podrá ser destinada exclusivamente a equipamientos de uso público de carácter singular, se observarán los siguientes retranqueos mínimos :

4.- A alineaciones oficiales : sin determinar o, en su caso, los existentes en la actualidad.
5.- A linderos en cualquier orientación : tres metros (3,00 m.) o, en su caso, los existentes en la actualidad.
6.- A edificaciones existentes en cualquier orientación : cinco metros (5,00 m.) o, en su caso, los existentes en la actualidad.

En cualquier caso, en edificaciones existentes, en tanto en cuanto no se proceda a su demolición y reconstrucción, se respetarán los linderos actuales, salvo que fueran superiores a los establecidos, en cuyo caso se podrán realizar ampliaciones de esa edificación hasta alcanzar los retranqueos mínimos indicados con anterioridad, siempre que se cumpla con el resto de las condiciones urbanísticas establecidas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ENTREGADO AYUNTAMIENTO para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela :**

En parcelas con un fondo de ocho metros (8,00 m.) o inferior, se podrá ocupar la totalidad de ella. En parcelas cuyo fondo esté comprendido entre ocho metros (8,00 m.) y once metros (11,00 m.), la ocupación en planta será la que resulte de aplicar las condiciones de posición en la parcela indicadas en el epígrafe anterior en esta misma Zona de Ordenanza. En parcelas de mas de once metros (11,00 m.) de fondo, la máxima ocupación en planta con la edificación, será el noventa por ciento (90%) de la parcela edificable, con los límites relativos al fondo máximo de edificación establecidos en el epígrafe A.3 anterior, al objeto de asegurar el adecuado asoleo y ventilación de sus estancias.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Para esta variable de la edificación, se establecen los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

No se determina límite máximo alguno para la edificabilidad, pudiendo alcanzar ésta cualquier valor siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones de parcelación, posición y volumen indicadas en esta Ordenanza.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación para uso redidencial será de seis metros y treinta centímetros (6,30 m.), es decir dos plantas (baja mas primera) no autorizándose la ejecución de plantas semisótano, ya que no son características de las tipologías edificatorias existentes en este área del municipio, aunque sí una planta sótano, siempre que la altura vertical comprendida entre el plano inferior del forjado que constituya su techo y el nivel de la rasante oficial o, en su defecto, del terreno directamente en contacto con la edificación, no sea superior a treinta centímetros (30 cm.).

La altura máxima anteriormente indicada se podrá elevar hasta un máximo de seis metros con ochenta centímetros (6,80 m.), en el caso de edificaciones que destinen su planta baja a la implantación de garaje para camiones o vehículos destinados a labores agrícolas (tractores, etc.). En estos casos, necesariamente se colocará un portón para acceso de los citados vehículos, con unas dimensiones mínimas de 3,50x3,50 m. y máximas de 4,50x4,50 m. También se podrá aceptar esta altura máxima de 6,80 m., cuando así convenga para enrasar, o al me-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ADAPTADO PARCIALMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

nos aproximar, la cornisa de la nueva edificación con las existentes en sus colindantes.

USOS.- En los suelos y edificaciones sometidos a esta Ordenanza, se permitirán los siguientes usos :

*** A.- Usos Característicos :**

1) Vivienda en Categorías 1ª y 2ª, condicionado a que se pueda desarrollar, dentro de la parcela considerada, una vivienda de programa mínimo.

*** B.- Usos Compatibles :**

2) Residencia Comunitaria.
3) Hotelero.

*** C.- Usos Tolerados :**

6) Industria, en Categoría 1ª.
7) Almacén, en Categoría 1ª
8) Comercio, en Categoría 1ª.
9) Oficina, en todas sus Categorías.
10) Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
11) Educativo, en Categorías 1ª y 5ª.
12) Deportivo, en Categoría 1ª.
13) Reunión y Espectáculos, en Categorías 1ª y 2ª.
14) Aparcamiento, en cualquier Categoría.
15) Espacios libres, en cualquier Categoría.
16) Infraestructuras, en Categorías 1ª,2ª,3ª y 5ª.
17) Administrativo.
19) Mercados.

*** D.- Usos prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores.

CONDICIONES ESTETICAS.- En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una mayor calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

*** A.- Materiales y composición de fachadas :**

Las fachadas dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a las tipologías edificatorias que caracterizan el casco urba-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO FAVORABLE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas Urbanismo y Transportes

no del municipio.

Las plantas bajas de la edificación que sean destinadas a usos comerciales o, en general, a usos no residenciales, deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio.

El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el Artículo 5.4.5.C.4., de las Normas Generales de Edificación incluidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, o bien piedra natural, sea en mampostería o combinado con ladrillo formando cuarterones, no pudiendo utilizarse ningún otro.

Las fachadas se realizarán con ladrillo de tejar visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona., con la superficie exterior plana. Las llagas entre piezas de ladrillo serán enrasadas y en tonalidades claras, utilizando para ello mortero bastardo para su ejecución. También podrán realizarse fachadas a base de mampostería de piedra natural, o bien la propia piedra combinada con ladrillo, formando cuarterones. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre los ladrillos y piedra natural de la fachada, salvo barnices mates e incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad, sin alterar la coloración natural de los citados materiales.

Preferiblemente, y con el fin de adoptar y consolidar la tipología edificatoria tradicional en el municipio, las fachadas serán mixtas de ladrillo y piedra natural, formando cajones con mampostería o tapial, encastrados entre los paños de ladrillo que constituyen el elemento preponderante en los paramentos de fachada.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco (salvo a la tirolesa) y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, ocres o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito especial en que ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin proceder a una posterior aplicación de pintura sobre ellos.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados con idénticos materiales y disposiciones que las indicadas para las fachadas.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de apla-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV. 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

cados con materiales cerámicos; obras metálicas; terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

En fachadas que den a alineación oficial exterior no se podrá realizar retranqueo alguno, debiendo ceñirse la edificación a dicha alineación y ello en la totalidad de su altura, salvo los indicados en el epígrafe siguiente para los huecos de acceso a la edificación y, en su caso, al correspondiente garaje. Por consiguiente, se prohíben los patios en las fachadas exteriores y en las medianerías, debiendo resolverse en el interior de la edificación o bien en situación de fondo de la parcela.

Se prohíbe expresamente la imitación de formas, texturas o coloraciones propios de otros materiales distintos, (tales como persianas de pvc imitando madera, perfiles de tubo laminado en frío imitando rejería torneada, balaustres de hormigón simulando piedra, etc.).

*** B.- Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería :**

La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia y del entorno.

Las fachadas deberán componer los huecos de planta baja en armonía con los del resto de la fachada. Aunque la estructura de la edificación permita lo contrario, la zona correspondiente a machones de planta baja deberá ser opaca y realizada con idénticos materiales y disposiciones constructivas, que los adoptados para el resto de la fachada del edificio. Cumpliendo estas mismas condiciones, se situará un zócalo de, al menos, sesenta centímetros (60,00 cm.) de altura, en la parte inferior de todo hueco situado en planta baja.

Las puertas de garaje y de acceso a los edificios deberán acordarse, compositivamente y en sus cerramientos, con los huecos del resto del edificio. Solo se permitirá la disposición de garajes incluidos en el interior del cuerpo de la edificación, en aquellas parcelas que tengan un frente a calle igual o superior a cinco metros (5,00 m.). La anchura de los huecos de acceso al garaje estará comprendida entre un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,75 m., salvo en accesos para camiones o tractores, en cuyo caso estarán comprendidos entre un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 m. El cerramiento del hueco de acceso al garaje no se podrá retranquear, hacia el interior de la parcela, mas de veinticinco centímetros (25 cm.) del plano de la fachada en que se ubique.

En cuanto a la composición de las fachadas se refiere, no se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO VISADO FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

establece ningún tipo de modulación obligatoria, pero en ellas predominará el macizo sobre el hueco, de tal forma que éstos no sean superiores al treinta y cinco por ciento (35,00%) del total de cada fachada. Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Solo se admitirán huecos de forma cuadrada cuando no superen un metro (1,00 m.) de lado, o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales, o en la puerta de acceso a la propia edificación, quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados. La planta baja de la edificación se ajustará también a estas condiciones, homogeneizando su composición con el resto de la fachada.

Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior. En los casos en que, por normativa de rango superior sea obligatorio que abran al exterior, y siempre en viviendas multifamiliares, quedarán remetidas en la fachada, para cumplir la condición indicada. En particular, en caso de viviendas multifamiliares, la carpintería que sirva de cierre al acceso del edificio desde la alineación oficial exterior deberá abrir, necesariamente, hacia el exterior. El cerramiento del hueco de acceso a la edificación o, en su caso, al garaje correspondiente, se deberá retranquear, hacia el interior de la parcela, al menos la cantidad precisa para que al practicar la abertura de la carpintería de cierre, esta no sobresalga de la alineación oficial exterior

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de pvc, hierro, aluminio, o similares, pintados o lacados en tonalidades oscuras mates. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o en cualquier otro con brillo.

Las rejas que se dispongan en cierre y protección de huecos de fachada, deberán ser preferiblemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldados, con tratamiento final de pintura en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente para este fin, el uso de perfiles de aluminio para rejas y barandillas de protección, excepto en pasamanos.

Las rejas en planta baja no tendrán un saliente superior a 1/5 del ancho de la acera, no excediendo en ningún caso de diez centímetros (10 cm.) del plano de la fachada

La altura mínima de las rejas situadas en planta baja, medida desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno situado en su vertical, será de cincuenta centímetros

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN
PLANEAMIENTO Y
NOV
DOCUMENTO
para
DEFINITIVA
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

(50 cm.) y la máxima de tres metros (3,00 m.).

Las barandillas o barrotes que compongan las rejas, estarán dispuestos en un plano paralelo al de la fachada y serán de forja o perfil metálico pintado imitando a la misma.

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación. Las carpinterías que se pudieran añadir a la ya existente en huecos de fachada, para la formación de dobles ventanas, es decir sin retirar la anterior, se dispondrán como máximo a haces intermedios del correspondiente hueco de fachada.

Se prohíbe expresamente el acristalamiento total o parcial de balcones y terrazas, existentes o por construir.

Las persianas que se instalen en los edificios, sean existentes o de nueva implantación, serán iguales para todos los huecos.

*** C.- Cuerpos salientes o volados :**

Como norma general, no se autoriza el cerramiento completo de los cuerpos o elementos volados ya existentes.

En las fachadas exteriores de edificios de nueva construcción no se permiten los cuerpos volados edificados opacos. Los únicos cuerpos salientes permitidos, además de cornisas y aleros de fachada, serán abiertos.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán mas de 40 cm. del plano de fachada en que se ubiquen. Su vuelo será, en todo caso, proporcionado al volumen de la edificación y justificado estética y funcionalmente.

Las jambas de la puerta de acceso a la edificación y, en general, de cualquier hueco de la fachada, podrán sobresalir de la alineación oficial exterior un máximo de diez centímetros (10 cm.).

Los balcones, que se podrán colocar en cualquier planta, no podrán ser continuos a lo largo de una fachada ni sobresalir mas de treinta y cinco (35 cm.) del plano de aquella en que se ubiquen, con un canto máximo total entre forjado y solado de treinta centímetros (30 cm.). Cada unidad de balcón no tendrá una longitud superior a dos metros (2,00 m.), observándose una separación mínima entre cada dos consecutivos de un metro (1,00 m.). Se prohíben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones volados.

Se prohibe la implantación de marquesinas, por constituir elementos extraños al ambiente tradicional, salvo las que se pudieran construir para protección de aguas sobre puertas de

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 NOV
DOCUMENTO
para la
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras, Urbanismo y Transportes

acceso a la edificación y a los locales que en ella existan, en cuyo caso se dispondrán puntualmente sobre el correspondiente acceso, siempre que sean acordes con la composición de la fachada del edificio. No deberán superar veinte centímetros (20 cm.) de vuelo, ni sobresalir lateralmente del hueco correspondiente en mas de cincuenta centímetros (0,50 m.) a cada lado, ni tener una longitud máxima superior a tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.).

En todos los casos, las marquesinas estarán completamente situadas, en toda su longitud, dentro de la propiedad a la que correspondan.

Los elementos para instalaciones de aire acondicionado que deban ir situados al exterior de la edificación, se colocarán en patios interiores de la misma o en faldones de cubierta que no sean accesibles a la vista desde los viales o espacio libre público exterior.

*** D.- Escaparates :**

Deberán respetar la geometría de ritmos huecos macizos y ejes de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

En la parte inferior de los escaparates se situará un zócalo de, al menos, sesenta centímetros (60,00 cm.) de altura, medidos desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno existente en su vertical, y ello en el punto mas desfavorable.

De existir, los toldos de escaparate nunca serán rígidos, sino formados por lona o cualquier otro material o tejido flexible, pudiendo tener tratamientos para su impermeabilización.

Se prohíben los toldos fijos, siendo en todo caso enrollables y quedando recogidos durante las horas en que no se produzca la actividad comercial a que correspondan.

La altura mínima libre que dejarán los elementos portantes del toldo, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel existente en el terreno, en ambos casos considerada ésta en el punto mas desfavorable. No obstante lo anterior, el toldo podrá complementarse con costadillos y faldones dejando, en todo caso, una altura libre no inferior a dos metros (2,00 m.) contados en las mismas condiciones indicadas anteriormente.

La línea superior del toldo no podrá estar situada más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN INTEGRADA
14 NOV 199
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO INFORMANTE

a usos terciarios.

En su punto mas desfavorable, el saliente máximo del toldo no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la anchura de la acera (75%), y deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.) de la línea del bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del toldo no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

*** E.- Anuncios :**

Las muestras de comercios, es decir los anuncios colocados en paralelo al plano de fachada en que se ubiquen, deberán colocarse en o sobre el mismo hueco del escaparate, con una longitud máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y un saliente máximo, desde dicho plano de fachada, de quince centímetros (15,00 cm.), aunque preferentemente se colocarán directamente adosados sobre ella. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior, del forjado de techo en planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos terciarios.

Los banderines de comercios, es decir los anuncios colocados en perpendicular al plano de la fachada en que se ubiquen, no superarán los sesenta centímetros (0,60 m.) de vuelo y no podrán ser luminosos en masa de plástico translúcido. Se podrán colocar exclusivamente en planta baja. La altura mínima libre desde la línea inferior del banderín será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en el punto mas desfavorable. La altura del banderín no podrá ser superior a ochenta centímetros (80,00 cm.), y su línea superior no quedará por encima de la cara inferior del forjado de planta primera. En su punto mas desfavorable, el saliente máximo del banderín no podrá ser superior a setenta y cinco centímetros (75,00 cm.), sin rebasar en ningún caso el treinta por ciento (30,00%) de la anchura de la acera. Además deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.), de la línea del bordillo de delimitación de la calzada y, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del banderín no será superior al ocho por ciento (8,00%) de la anchura total de la calle.

Las letras de los anuncios luminosos, se podrán realizar a base de caracteres preformados o de tubos de neón.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV
DOCUMENTO informativo UNICAMENTE para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE
Urbanismo y Transportes

*** F.- Medianerías :**

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de colindantes o, si existen, por disponer la nueva de diferente altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el nuevo edificio, como si resulta en cualquiera de los colindantes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, obligatoriamente, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la otorgación de la oportuna Licencia Municipal de obra.

Las consideraciones indicadas anteriormente serán de aplicación, en toda su extensión, a los patios que pudieran resultar en tipologías edificatorias de vivienda multifamiliar.

*** G.- Colocación de nuevos elementos en fachadas o sustitución de existentes :**

La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, dobles ventanas, etc.) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de propietarios del edificio y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuarán con idénticas características de morfología, material, color, etc., que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original, deberá realizarse simultáneamente en todos elementos o paramentos de la edificación que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación, si ésta se destina a viviendas multifamiliares.

Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados, que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del edificio, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa y, si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes, cumpliendo las determinaciones del presente documento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 NOV
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realicen sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, adoptando idénticos materiales, disposición y características que los originales.

Si en la edificación ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos pre-existentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.

*** H.-Cubiertas :**

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos aguas y sin antepecho. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los veinte (20º) y los veinticinco grados (25º) sexagesimales, vertiendo hacia el exterior y con su línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta o, en su defecto, desde el plano horizontal que contiene a la línea de encuentro del paramento de fachada, con el plano inclinado que determina el faldón de la cubierta que vierte a ella. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores.

El material de cubrición deberá ser teja cerámica curva de color natural, ocre o terrizo, según la disposición y tonalidades adoptadas en el entorno. La teja también podrá ser prefabricada de hormigón, pero con las mismas tonalidades anteriormente indicadas. No se autoriza la utilización de ningún otro tipo de material de cobertura, prohibiéndose en particular la colocación de placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares.

Los huecos de los elementos de iluminación de los espacios bajo cubierta, deberán retranquearse en proyección horizontal, al menos dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) de la línea de fachada y un metro (1,00 m.) de la línea de cumbrera. La separación mínima entre cada uno de ellos, sobre la horizontal, será de 2,00 m., y la separación a la medianera o extremo del faldón de cubierta que se trate, será como mínimo de 1,00 m. Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, se compondrán con los demás huecos de las fachadas y no tendrán una superficie conjunta superior a 1,00 m^2. por cada 9,00 m^2. de faldón.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORGANISMO DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

OTRAS CONDICIONES.- Además de la ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones :

* En caso de presentarse, las viviendas multifamiliares correspondientes a un mismo edificio, serán preferentemente de partición vertical, pudiendo tener el mismo acceso todas ellas desde la planta baja, o a través de una escalera común hasta la primera.

* En viviendas con dos alturas de edificación, sean unifamiliares o multifamiliares, se recomienda situar la cocina y el tendedero en la planta inferior de cada vivienda. Este tipo de viviendas contará con un cuarto de aseo, al menos, en cada planta de la misma.

* Los espacios libres anejos a los edificios, cuando existan, se deberán ajardinar, siendo su mantenimiento y conservación por cuenta de los propietarios de la edificación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN
COMUNIDAD DE MADRID
14 NOV 1997
DOCUMENTO Informado favorablemente para su
APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO

8.5.2.- Zona de Ordenanza 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

DEFINICION.- Esta zona de ordenanza será de aplicación en las áreas de ensanche del casco antiguo, bien ya existentes y calificadas como tales o de nueva delimitación. Todas la áreas aptas para uso residencial de nueva creación en el término municipal, que resultan como consecuencia de la presente revisión de Normas Subsidiarias, se incluyen en esta zona de ordenanza y, por lo tanto, estarán sujetas a las determinaciones contenidas en la misma.

En general, la edificación se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, con un máximo de dos plantas pudiendo, en su caso, utilizar el espacio bajo cubierta. El uso característico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas, asociados o no al uso principal.

Estas tipologías de edificación han sido la mas utilizadas, hasta la fecha, en el actual desarrollo de las zonas de ensanche del casco antiguo, por ser la mas representativa de la demanda producida en las épocas mas recientes.

Soporta una trama viaria de reciente creación y, por ello, bastante regular y adecuadamente jerarquizada, debido a que su desarrollo ha obedecido a actuaciones sometidas, en general, a Estudio de Detalle o, al menos, a Proyecto de Urbanización realizados en desarrollo del planeamiento que aquí se revisa. Como consecuencia de esta trama, resulta un ensanche de casco urbano con una parcelación bastante regular, que conforma unas manzanas en las que se dispone una edificación, que adopta tipologías adosadas o aisladas, con una altura de dos plantas en general.

En función del tamaño mínimo de la parcela edificable en cada caso, se establecen seis Grados diferenciados con distintas condiciones urbanísticas, según se explicita a continuación.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- Se autoriza exclusivamente la edificación de viviendas en Categoría 1ª, es decir unifamiliares. Según el Grado específico que sea de aplicación en su ámbito, se admitirán las siguientes tipologías edificatorias :

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
BIRECCION GENERAL DE
1997
EL TECNICO INFORMANTE

- Grado 1º.- Agrupada en hilera
- Grado 2º.- Agrupada en hilera.
- Grado 3º.- Agrupada en hilera.
- Grado 4º.- Agrupada en hilera o pareada.
- Grado 5º.- Aislada o pareada.
- Grado 6º.- Aislada.
- Grado 7º.- Aislada.

En todos los casos en que se realicen tipologías edificatorias apareadas, en el acto de solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de obra, será necesaria la presentación de un documento que acredite, fehacientemente, que la propiedad colindante admite este tipo de tipología.

CONDICIONES DE PARCELACION.- Se establecen las siguientes :

*** A.- Parcela mínima edificable :**

En función del Grado, la parcela mínima edificable será la siguiente :

- Grado 1º. 100,00 m^2.
- Grado 2º.- 150,00 m^2.
- Grado 3º.- 250,00 m^2.
- Grado 4º.- 300,00 m^2.
- Grado 5º.- 500,00 m^2.
- Grado 6º.- 1.000,00 m^2.
- Grado 7º.- 2.500,00 m^2.

A estos efectos hemos de señalar que la totalidad de las zonas de nueva creación, a las que se adscribe un uso característico residencial, están incluidas dentro de los Grados 2º, 3º 4º y 5º. Se incluyen en esta Ordenanza los otros tres Grados, 1, 6º y 7º, con el objeto exclusivo de no dejar fuera de ordenación zonas o actuaciones ya desarrolladas total o parcialmente, y sometidas a las condiciones de parcelación que se incluyen en estos tres últimos Grados. Aquellas Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no ha sido comenzado en la fecha de presentación a aprobación inicial de la presente revisión de Normas Subsidiarias, se someterán a uno de los cuatro primeros Grados indicados, según se expresa en los ya citados planos de Ordenanzas en Suelo Urbano.

En actuaciones que contemplen la edificación de un conjunto de viviendas, dentro de los Grados 1º, 2º, 3º ó 4º, se podrá reducir el tamaño mínimo de la parcela estableciendo una zona libre común mancomunada, destinada a recreo y esparcimiento

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

privado, al servicio de la comunidad de viviendas a la cual se adscribe. En estas condiciones la parcela mínima resultará como suma de dos fracciones, una privativa (en la que se concentrará la edificación residencial de la parcela correspondiente) y otra libre mancomunada. Siempre que ello sea posible, este área mancomunada se situará en la misma manzana que el conjunto de viviendas a la cual está asociada, y en continuidad física con ellas. En la citada zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., salvo en los casos en que la normativa sectorial de aplicación obligue a ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares. La edificabilidad utilizada en esta eventual edificación, de no disponerse en posición bajo rasante, se detraerá de la correspondiente a las viviendas.

A efectos registrales, cada parcela individual se considerará como una única compuesta por dos fracciones, la privativa y la mancomunada, considerada ésta como parte alícuota de la superficie total mancomunada.

En el caso de que la anterior situación se produzca, todas las condiciones urbanísticas especificadas en esta Ordenanza para cada Grado, que se cuantifiquen en función de la superficie de la parcela, se referirán a la fracción privativa de la parcela salvo, naturalmente, en lo relativo a la superficie mínima de parcela.

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

El frente mínimo de una parcela para que pueda ser edificable habrá de ser, según el Grado, el siguiente :

- Grado 1º.- 5,00 ml.
- Grado 2º.- 6,00 ml.
- Grado 3º.- 7,00 ml.
- Grado 4º.- 8,00 ml.
- Grado 5º.- 11,00 ml.
- Grado 6º.- 15,00 ml.
- Grado 7º.- 25,00 ml.

Aquellas parcelas ya existentes con anterioridad al momento de la aprobación inicial de esta revisión de Normas Subsidiarias, no estarán sujetas a estas determinaciones de superficie y frente mínimo de parcela indicados para que puedan resultar edificables, pudiendo edificarse cualquier parcela de las existentes, siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza, en el Grado de aplicación que le corresponda.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMA Y PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

A estos efectos se entenderá por parcela existente, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o cuente con entidad catastral independiente o se encuentre escriturada como tal antes de la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, o bien la que proceda un expediente municipal de compensación, parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza por vía administrativa, en la fecha de aprobación de esta revisión de Normas Subsidiarias. En estas parcelas existentes que no cumplen con la dimensión mínima indicada anteriormente, no se podrán realizar posteriores segregaciones, aunque sí agregaciones.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- En función de su orientación y del Grado a que corresponda la parcela en cuestión, se establecen las siguientes condiciones mínimas :

*** A.- Retranqueos :**

En función del Grado, se cumplirán los siguientes :

Grado	A alineaciones oficiales exteriores	A linderos laterales	A lindero posterior	A edificaciones existentes
Grado 1º	0,00 m.	0,00 m.	2,00 m.	3,00 m.
Grado 2º	0,00 m.	0,00 m.	2,00 m.	3,00 m.
Grado 3º	3,00 m.	0,00 m.	2,00 m.	3,00 m.
Grado 4º	3,00 m.	2,00 m.	3,00 m.	3,00 m.
Grado 5º	4,00 m.	3,00 m.	3,00 m.	3,00 m.
Grado 6º	7,00 m.	4,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Grado 7º	10,00 m.	8,00 m.	8,00 m.	8,00 m.

Como condición complementaria para los Grados 3º y 4º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales, un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), destinada a garaje, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada, ni de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.)

En el Grado 4º, si se diese el caso de edificación en tipología pareada, el retranqueo será nulo en el lindero lateral compartido y 2,00 m. en el que no lo es. En tipologías agrupadas en hilera, los retranqueos a linderos laterales evidentemente serán nulos en todos los casos.

En el Grado 5º, si se diese el caso de edificación en tipología pareada, el retranqueo será nulo en el lindero lateral compartido

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 2007
DOCUMENTO ... AVOR... INTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

y 3,00 m. en el que no lo es.

En caso de tratarse de un lindero lateral que separe la parte privativa de la mancomunada, en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en los grados 1º, 2º, 3º ó 4º, el retranqueo mínimo en este lindero será de dos metros (2,00 m.), en cualquiera de esos grados. En este tipo de edificación agrupada, en la que una parte de la parcela tiene carácter privativo y otra mancomunado, se estará a lo especificado en el epígrafe 5.3.C de estas Normas Urbanísticas, en lo que a condiciones de parcelación se refiere y que, en esencia son :

1º.- La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable, fijada para el grado que le sea de aplicación.

2º.- La superficie de la parte privativa no será inferior al setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela mínima, correspondiente al grado de aplicación.

En la urbanización "El Encinar del Alberche", y al objeto de no dejar fuera de ordenación a un gran número de edificaciones ya construidas, se mantienen los mismos retranqueos exigidos por la normativa anterior, hasta ahora vigente, que coinciden con los indicados anteriormente para el Grado 5º, a pesar de que la mayor parte de las parcelas disponen de mil o mas m^2. de superficie y, por lo tanto, están sometidas a las determinaciones generales indicada para el Grado 6º.

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela :**

La máxima ocupación de parcela edificable en planta con la edificación será, según el grado de aplicación, la siguiente :

Grado 1º.- 60,00% sobre parcela neta.
Grado 2º.- 50,00% sobre parcela neta.
Grado 3º.- 45,00% sobre parcela neta.
Grado 4º.- 40,00% sobre parcela neta.
Grado 5º.- 30,00% sobre parcela neta.
Grado 6º.- 20,00% sobre parcela neta.
Grado 7º.- 10,00% sobre parcela neta.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Según el Grado de aplicación, se observarán las siguientes magnitudes máximas:

*** A.- Edificabilidad :**

- Grado 1º.- 1,20 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL
14 NOV 1997
EL TÉCNICO INFORMANTE

- Grado 2º.- 0,90 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.
- Grado 3º.- 0,75 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.
- Grado 4º.- 0,70 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.
- Grado 5º.- 0,40 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.
- Grado 6º.- 0,30 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.
- Grado 7º.- 0,12 m^2. de edificación por cada m^2. de parcela neta.

*** B.- Altura máxima :**

Con independencia del Grado de aplicación de que se trate, la máxima altura de la edificación principal será de seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.), es decir dos plantas (baja y primera). Es posible el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones indicadas en el Artículo 5.4.3.D.2 de estas Normas Urbanísticas, computando su edificabilidad en los términos y con las condiciones allí previstas, de forma que no altere las condiciones de volumen de la zona. También se podrá edificar en planta semisótano o sótano, en los términos y condiciones contenidos en el anterior Artículo 5.4.3.D.1.

Las edificaciones secundarias construidas independientemente de la principal (tales como garajes, trasteros, almacenes para útiles de jardinería, etc.) cuando existan, tendrán una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), medidos a la cumbrera de la cubierta.

En la urbanización "El Encinar del Alberche", debido a su accidentada topografía y al objeto de uniformizar las nuevas edificaciones con las existentes, sin crear situaciones de agravio comparativo, se mantienen las mismas limitaciones de altura exigidas por la normativa anterior, hasta ahora vigente, es decir, en fachadas que den a terreno en ladera, la altura máxima al alero será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.), medidas en el punto medio de esa fachada, con un máximo de seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.) en el punto mas desfavorable de ella.

USOS.- Salvo lo indicado a continuación, no se establece diferencia alguna entre los Grados definidos, por lo que se refiere a los usos autorizados en el suelo y sus correspondientes edificaciones. En general, serán los siguientes

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
UNIDAD DE [illegible] DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE [illegible] Y
PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
14 NOV 1997
DOCUMENTO [illegible] CONCORDANTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

*** A.- Usos Característicos :**

1) Residencial, Vivienda en Categoría 1ª, condicionado a que se pueda desarrollar, dentro de la parcela considerada, una vivienda de programa mínimo.

Este uso será el único admitido en los Grados 5º y 6º. Para los Grados 1º, 2º, 3º y 4º, además del anterior, se podrán admitir los usos compatibles y tolerados que a continuación se indican :

*** B.- Usos Compatibles :**

2) Residencia Comunitaria.
3) Hotelero.

*** C.- Usos Tolerados :**

6) Industria, en Categoría 1ª.
7) Almacén, en Categoría 1ª.
8) Comercio, en Categoría 1ª.
9) Oficina, en todas sus Categorías.
10) Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
11) Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
12) Deportivo, en Categoría 1ª.
15) Espacios libres, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
16) Infraestructuras, en Categorías 1ª,2ª,3ª y 5ª.
17) Administrativo.

*** D.- Usos prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores.

Todas las actividades que se permiten como compatibles o toleradas con el uso característico residencial, previamente a la concesión de la Licencia Municipal y por consiguiente a su implantación, deberán demostrar la compatibilidad y no molestia por parte del mismo. En su caso, estos usos se desarrollarán en parte de la propia edificación residencial, en general serán de naturaleza privada y al servicio los habitantes del entorno, se desarrollarán siempre en planta baja y tendrán una superficie adscrita no superior a treinta metros cuadrados (30,00 m^2.).

CONDICIONES ESTETICAS.- En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

*** A.- Materiales y composición de fachadas :**

Las fachadas, dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a la tipologías edificatorias características y a las existentes en las actuales zonas de ensanche del casco urbano.

Las áreas de las plantas bajas de la edificación que sean destinadas a usos comerciales o, en general, a usos no residenciales, deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio.

El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el Artículo 5.4.5.C.4, de las Normas Generales de Edificación incluidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, o bien piedra natural, sea en mampostería o chapado, no pudiendo utilizarse ningún otro.

Las fachadas se realizarán con ladrillo visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona, con la superficie exterior plana. También podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 cm., con su cara vista según resulta del corte en la cantera, o aplacados con losas serradas de piedra, pulidas o no. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo barnices incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocres o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados con alguno de los materiales indicados para las fachadas.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos, chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

*** B.- Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería :**

La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia y del entorno.

Las puertas de garaje y de acceso a los edificios, deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del resto del edificio. La anchura de los huecos de acceso al garaje, estará comprendida entre un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,75 m.

Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a la parcela o a la edificación principal, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores, en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de pvc, hierro, aluminio, o similares, pintados o lacados.

En edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación oficial exterior, es decir en los Grados 1º y 2º, las rejas que se pudieran disponer para cierre y protección de huecos de fachada, deberán ser preferiblemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldados con tratamiento final de pintura en tonos oscuros, o de perfiles de aluminio. Las rejas en planta baja no tendrán un saliente superior a 1/5 del ancho de la acera, no excediendo en ningún caso de diez centímetros (10 cm.) del plano de la fachada. La altura mínima de las rejas situadas en planta baja, medida desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno situado en su vertical, será de cincuenta centímetros (50 cm.) y la máxima de tres metros (3,00 m.). Las barandillas o barrotes que compongan las rejas estarán dispuestos en un plano paralelo al de la fachada y serán de forja o perfil metálico pintado imitando a la misma.

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación.

Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos.

*** C.- Cuerpos salientes o volados :**

Las determinaciones que se indican a continuación serán aplicables, exclusivamente, a las parcelas incluidas en los Grados 1º y 2º, y siempre que la edificación correspondiente tenga su línea de fachada en coincidencia con la alineación oficial exterior.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

En las fachadas exteriores de edificios de nueva construcción, los únicos cuerpos salientes permitidos, además de cornisas y aleros de fachada, serán abiertos o bien completamente acristalados (miradores), no pudiendo extenderse esta última tipología de hueco a todos los de la fachada que se trate.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán mas de cincuenta centímetros (50 cm.) del plano de fachada en que se ubiquen. Su vuelo será, en todo caso, proporcionado al volumen de la edificación y justificado estética y funcionalmente.

Las jambas de la puerta de acceso a la edificación y, en general, de cualquier hueco de la fachada, podrán sobresalir de la alineación oficial exterior un máximo de diez centímetros (10 cm.).

Los balcones no podrán ser continuos a lo largo de una fachada, ni sobresalir mas de cincuenta centímetros (50 cm.) del plano de aquella en que se ubiquen. Cada unidad de balcón no tendrá una longitud superior a dos metros (2,00 m.), observándose una separación mínima entre cada dos consecutivos de un metro (1,00 m.). Se prohíben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones volados.

En caso de existir, las marquesinas situadas en comercios, se dispondrán puntualmente sobre el acceso al mismo o sobre sus escaparates, siempre que sean acordes con la composición de la fachada del edificio. No deberán superar un metro (1,00 m.) de vuelo, ni sobresalir lateralmente del hueco correspondiente en mas de cincuenta centímetros (0,50 m.) a cada lado, ni tener una longitud máxima superior a tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.).

En caso de existir, las marquesinas situadas sobre los accesos a una edificación se dispondrán puntualmente sobre el mismo, siempre que sean acordes con la composición de la fachada del edificio. No deberán superar un metro (1,00 m.) de vuelo, ni sobresalir lateralmente del hueco correspondiente en mas de un metro (1,00 m.) a cada lado, ni tener una longitud máxima superior a tres metros (3,00 m.).

En todos los casos, las marquesinas estarán completamente situadas, en toda su longitud, dentro de la propiedad a la que correspondan.

*** D.- Escaparates :**

Deberán respetar la geometría de ritmos huecos, macizos y ejes de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

En la parte inferior de los escaparates se situará un zócalo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

de, al menos, sesenta centímetros (60,00 cm.) de altura, medidos desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno existente en su vertical, y ello en el punto mas desfavorable.

De existir, los toldos de escaparate nunca serán rígidos, sino formados por lona o cualquier otro material o tejido flexible, pudiendo tener tratamientos para su impermeabilización.

Se prohíben los toldos fijos, siendo en todo caso enrollables y quedando recogidos durante las horas en que no se produzca la actividad comercial a que correspondan.

La altura mínima libre que dejarán los elementos portantes del toldo, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel existente en el terreno, en ambos casos considerada en el punto mas desfavorable. No obstante lo anterior, el toldo podrá complementarse con costadillos y faldones dejando, en todo caso, una altura libre no inferior a dos metros (2,00 m.) contados en las mismas condiciones que se han indicado anteriormente.

La línea superior del toldo no podrá estar situada más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

En su punto mas desfavorable, el saliente máximo del toldo no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la anchura de la acera (75%), y deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.) de la línea del bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del toldo no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

*** E.- Anuncios :**

Las muestras de los eventuales recintos comerciales, es decir los anuncios colocados en paralelo al plano de fachada en que se ubiquen, deberán colocarse en o sobre el mismo hueco del escaparate, con una longitud máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y un saliente máximo, desde dicho plano de fachada, de quince centímetros (15,00 cm.), aunque, preferentemente, se colocarán directamente adosados sobre ella. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

Los banderines de éstas áreas con uso comercial, es decir los anuncios colocados en perpendicular al plano de la fachada en que se ubiquen, no superarán los sesenta centímetros (60 cm.) de vuelo y se podrán colocar en cualquier planta. La altura míni-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ma libre desde la línea inferior del banderín, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en el punto mas desfavorable. La altura del banderín no podrá ser superior a ochenta centímetros (80,00 cm.). En su punto mas desfavorable, el saliente máximo del banderín no podrá ser superior a setenta y cinco centímetros (75,00 cm.), sin rebasar en ningún caso el treinta por ciento (30,00%) de la anchura de la acera. Además deberá quedar retranqueado un mínimo o de cuarenta centímetros (40,00 cm.), de la línea del bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del banderín, no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

Las letras de los anuncios luminosos se podrán realizar a base de caracteres preformados o de tubos de neón.

*** F.- Medianerías :**

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de colindantes o, si existen, por disponer la nueva de diferente altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el nuevo edificio, como si resulta en cualquiera de los colindantes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, obligatoriamente, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la otorgación de la oportuna Licencia municipal de obra.

*** G.- Colocación de nuevos elementos en fachadas o sustitución de existentes :**

En actuaciones que supongan la edificación de un conjunto de viviendas agrupadas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios.

- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, dobles ventanas, etc.) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de propietarios del conjunto

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO RESPONSABLE
COMUNIDAD DE MADRID · Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

edificado y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuarán con idénticas características de morfología, material, color, etc., que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original, deberá realizarse simultáneamente en todos elementos o paramentos de la edificación, que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación, si ésta se destina a conjuntos de viviendas unifamiliares con concepción unitaria y homogénea.

- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados, que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.
- Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales.
- Si en el conjunto edificatorio considerado, ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos pre-existentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.

*** H.- Cubiertas :**

Los faldones para formación de la cubierta, que den a alineaciones exteriores de la parcela, serán inclinados, con pendientes a cualquier orientación y sin antepecho. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los 20° y los 35° sexagesimales, vertiendo hacia el exterior y, en Grados 1° y 2°, con su línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 4,00 m., medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta o, en su defecto, desde el plano horizontal que contiene a la línea de encuentro del paramento de fachada, con el plano inclinado que determina el faldón de la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, COORDINACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA
14 NOV 1997
DOCUMENTO para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO

cubierta que vierte a ella. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores.

Excepcionalmente, en estos dos Grados 1º y 2º, se admiten porciones de cubierta plana, siempre que no puedan ser vistas desde el exterior según ninguna orientación.

El material de cubrición podrá ser teja plana o curva (cerámica o prefabricada de hormigón), preferentemente de color natural, ocre o terrizo, aunque también se podrán admitir colores grises, según la disposición y tonalidades adoptadas en el entorno, pizarra en cualquier disposición y, en general, cualquier otro material de los usuales en coberturas excepto placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o de similar aspecto.

Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas y no tendrán una superficie conjunta superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m^2.), por cada diez metros cuadrados (10,00 m^2.) de faldón de cubierta en que se ubiquen.

OTRAS CONDICIONES.- Además de la ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones :

* En viviendas con dos alturas de edificación, se recomienda situar la cocina y el tendedero en su planta inferior. Este tipo de viviendas contará con un cuarto de aseo, al menos, en cada planta de la misma.

* Los espacios libres públicos anejos a la edificación, cuando existan, se deberán ajardinar, siendo su mantenimiento y conservación por cuenta de los propietarios de la edificación a la cual se encuentran adscritos.

* Salvo en los Grados 1º y 2º, se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o edificación principal. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje, incorporado o no a la edificación principal.

* El cerramiento de parcelas o propiedades ya edificadas, en las alineaciones dando a espacio público exterior deberá constar, obligatoriamente, de un muro opaco con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cm.) y máxima de un metro (1,00 m.).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL
1
DOCUMENTO
para la APROBACION DEFINITIVA

Por encima de este zócalo se podrá suplementar el cerramiento a base de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc.. La altura total del cerramiento, sumando su parte opaca y no, será inferior o igual a dos metros (2,00 m.). La anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuese necesario.

Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de las parcelas, podrán no disponer de zócalo opaco, realizándose incluso a base de setos o pantallas constituidas por elementos vegetales exclusivamente, en cuyo caso no tendrán una altura total superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a dos metros (2,00 m.)

Los cerramientos de parcela o solar, se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de terminación que se han indicado, en el epígrafe "A" anterior, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

Las puertas de acceso al interior de la parcela, tendrán una anchura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Abrirán, en todos los casos, hacia el interior de la propia parcela.

* Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima del veinte por ciento (20,00%), a partir del nivel del relleno en el lindero. También se podrán realizar rellenos en banqueos que resulten por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como frontones, que no podrán sobrepasarla.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 1997
DOCUMENTO INFORMATIVO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.3.- Zona de Ordenanza 03. INDUSTRIA Y ALMACENES.

DEFINICION.- Esta zona de ordenación, comprende las áreas de suelo destinadas a la implantación de naves para alojamiento de instalaciones industriales o almacenes, estén éstos relacionados o no con cualquier clase de actividad industrial o comercial.

La presente revisión de Normas Subsidiarias establece una única zona apta para estos fines, dado que así lo requiere el municipio, situada en la zona nor-oeste del mismo. En efecto, tal y como ya se ha indicado con anterioridad, se pretende eliminar del interior del casco antiguo y de su ensanche la situación actual, en la que existen abundantes instalaciones de tipo industrial, no compatibles con el uso residencial, diseminadas en los citados ámbitos territoriales. En consecuencia con lo anterior, desaparece la denominada Ordenanza Mixta, de las contempladas en el planeamiento que aquí se revisa.

La edificación se desarrollará en tipologías edificatorias aisladas o pareadas, en función del tamaño de la parcela sobre la que se asienten las instalaciones. El uso característico es el industrial o de almacén, pudiendo ocasionalmente situarse locales de comercio, asociados o no dichos usos característicos.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- La edificación se desarrollará en tipología aislada o pareada.

No obstante lo anterior, cuando una determinada nave se subdivida interiormente, al objeto de obtener otras varias de menor dimensión, (circunstancia que estará sometida a las condiciones que mas adelante se indican), de hecho se producirá una tipología edificatoria agrupada en hilera que, exclusivamente en estos casos, está igualmente autorizada.

En todos los casos en que se pretendan realizar tipologías edificatorias pareadas, en el acto de solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de Obra, será necesaria la presentación de un documento que acredite, fehacientemente, que la propiedad colindante está de acuerdo con este tipo de tipología.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INCORPORADO AL EXPEDIENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

CONDICIONES DE PARCELACION.-

*** A.- Parcela mínima edificable :**

En la totalidad del ámbito susceptible de admitir estos usos, la parcela mínima edificable será de quinientos metros cuadrados (500,00 m^2.).

No obstante lo anterior, se podrán desarrollar actuaciones en régimen de propiedad horizontal, de manera que no sea preceptiva la asignación de quinientos metros cuadrados (500,00 m^2.) por cada instalación industrial individualizada a establecer. En efecto, es posible la edificación de naves que a su vez se subdividan interiormente, al objeto de conseguir instalaciones de menor superficie, en las condiciones que a continuación se indican :

- La nave de origen a subdividir, considerada como cuerpo de edificación independiente, cumplirá con la totalidad de las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, relativas a condiciones de parcelación, de posición y de volumen de la edificación.

  En particular, las actuaciones de este tipo se realizarán sobre parcelas con un tamaño no inferior a mil metros cuadrados (1.000 m^2.), conseguidas como agrupación de al menos dos de las originarias que, en general, dispondrán de una superficie de 500 m^2.
- No existe limitación en cuanto al número de instalaciones independientes a obtener, como resultado de la subdivisión de una nave.
- Cada instalación independiente resultante, no tendrá una superficie inferior a cien metros cuadrados (100,00 m^2.).
- Se proyectarán y realizarán los viarios que sean precisos en el interior de la propia parcela, debidamente conectados con los exteriores, de forma que se asegure el acceso peatonal y rodado a la totalidad de las instalaciones independientes a obtener.

  Este viario interior se considerará privado, a efectos de mantenimiento y conservación, y adscrito a las instalaciones industriales contenidas en la parcela en cuestión, debiendo contar con las medidas de control y protección necesarias y adecuadas a las instalaciones que se dispongan. La anchura mínima de todo viario interior será de nueve metros (9,00 m.).
- La carga y descarga de mercancías deberá resolverse en el interior de la propia parcela o de sus viales interiores.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

- Las dotaciones de servicios correspondientes a cada instalación independiente, se podrán resolver de forma conjunta, o bien de forma individualizada para cada una de ellas.
- El régimen de propiedad y sus efectos, serán los establecidos en la Ley de División Horizontal, constituyéndose una Comunidad de Propietarios, con las atribuciones y obligaciones que establece la legislación vigente al efecto.
- Si se edificara en dos alturas, ambas deberán coincidir en planta y pertenecer a la misma propiedad, es decir no podrá producirse que existan dos propiedades diferentes en la misma vertical

*** B.- Frente mínimo de parcela:**

El frente mínimo de una parcela para que pueda ser edificable, será de quince metros (15,00 m.)

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Se observarán las siguientes determinaciones :

*** A.- Retranqueos :**

1.- A alineaciones oficiales exteriores : Será obligatoriamente de cinco metros (5,00 m.), al objeto de conseguir una perfecta alineación de las fachadas principales de las distintas edificaciones.

Las edificaciones a construir en las parcelas que limitan con la zona de protección de infraestructuras, situada en paralelo con la carretera de Madrid (carretera M-507), por motivos de armonía y estética, habrán de realizarse necesariamente con tipología edificatoria pareada, manteniendo el retranqueo indicado con relación al vial interior. por el que se realizará el acceso rodado a ellas.

Cuando la alineación oficial exterior delimite un espacio libre público, de protección de infraestructuras o el límite exterior de la zona de ordenanza, el retranqueo que se observará será el correspondiente a su orientación, con las magnitudes que para cada una de ellas a continuación se expresan.

2.- A linderos laterales: En tipología aislada, el retranqueo será al menos del cuarenta por ciento (40,00%) de la altura de la edificación, medida al alero de cubierta, con un mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En tipologías pareadas el retranqueo será nu-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION Y COORDINACION TERRITORIAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

lo en el lindero lateral compartido y cumpliendo la condición anterior en el otro.

3.- A lindero posterior: En parcelas que limiten por su lindero posterior con otra u otras parcelas, el retranqueo entre ellas según este lindero podrá ser nulo, previo acuerdo documentado con la/las propiedades colindantes por esa orientación, y presentado en el Ayuntamiento de Villa del Prado en el acto de solicitud de la oportuna Licencia municipal de obra. En su defecto, no será inferior a tres metros (3,00 m.).

En parcelas cuyo lindero posterior dé a espacios libres públicos, el retranqueo según esta orientación podrá ser nulo.

En parcelas cuyo lindero posterior dé al perímetro exterior que delimita esta zona de ordenanza, el retranqueo al citado lindero posterior no será inferior a tres metros (3,00 m.).

4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación : Superior o igual a cinco metros (5,00 m.).

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela :**

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta, con cualquier edificación industrial o de almacenamiento, será del sesenta por ciento (60,00%) de la parcela neta.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Las edificaciones que se pudieran levantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenanza, observarán los siguientes parámetros máximos :

*** A.-Edificabilidad :**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta, será de 1,00 $m^2./m^2.$, es decir un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de parcela neta.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m.), medida al alero de la cubierta y de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.) medida a la cumbrera de la misma. A estos efectos se considerará alero de la cubierta, la línea de intersección del paramento vertical de una fachada, con el plano inclinado que forma el faldón de cubierta que vierta sobre ella.

La medición de la altura se realizará considerando como cota

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE ... Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE ... REGIONAL
14 ... 199...
DOCUMENTO ... DEFINITIVA
para la APROBACIÓN ...
EL TÉCNICO INFORMANTE

cero, la existente en el eje del vial que sirve de acceso a la parcela, en el punto medio del frente de la parcela dando a ese vial.

Se podrán edificar dos alturas en el interior de la edificación (baja mas primera) y, en su caso, planta semisótano o sótano, pero no superando las máximas alturas indicadas anteriormente. La superficie de la planta primera no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65,00%) de la que tenga la planta baja.

USOS.- Se permitirán los siguientes usos :

*** A.- Usos Característicos :**

6) Industria, en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
7) Almacén, en Categorías 1ª y 2ª.

*** B.- Usos Compatibles :**

1) Vivienda, en Categoría 1ª, con un máximo de una única vivienda por instalación industrial o de almacenamiento a la que se adscribe y ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m^2.) construidos como máximo, para guardería y custodia de las instalaciones.

De existir, la vivienda deberá ubicarse necesariamente en el interior de la propia construcción industrial o de almacenamiento, en planta baja o primera y cumpliendo las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación, definidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas.

8) Comercio, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
9) Oficina, en cualquiera de sus Categorías.
10) Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
12) Deportivo, en Categoría 1ª, como complemento de la instalación característica, y en el espacio no ocupado por ella.
13) Reunión y espectáculos, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
14) Espacios libres, en Categorías 1ª y 2ª.
16) Infraestructuras, en Categorías 2ª y 5ª, sin limitación de superficie.

*** C.- Usos Tolerados :**

17) Administrativo.

*** D.- Usos Prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores como Caracte-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 OCT
DOCUMENTO EXCLUSIVAMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO RESPONSABLE

rísticos, Compatibles o Tolerados.

En el Casco Antiguo y su Ensanche, es decir fuera de los límites de la nueva zona industrial constituida por el denominado Sector-03, solamente se podrán ubicar industrias de las Categorías 1ª y 2ª, con las matizaciones establecidas en el Artículo 4.5 epígrafe B-6, así como Almacenes en Categoría 1ª. Las instalaciones industriales o de almacenamiento, existentes en dichos ámbitos territoriales, que no pertenezcan a las anteriores Categorías, se considerarán fuera de ordenación, pero se podrán mantener vigentes en las condiciones expresadas en el Artículo 4.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas sujetas a la Ordenanza Mixta por el planeamiento que se revisa, zonas que la presente revisión de Normas Subsidiarias convierte en residenciales, no se podrán realizar actuaciones industriales o de almacenamiento, no autorizadas por la presente normativa para zonas con uso característico residencial, y ello a partir de la fecha de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado de la presente revisión de Normas Subsidiarias.

CONDICIONES ESTETICAS.- En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de esta revisión de Normas Subsidiarias, en lo que no contradigan a las condiciones particulares indicadas a continuación.

* Los materiales que se podrán utilizar en las fachadas que den al exterior, de las construcciones a ubicar en esta zona de ordenanza, serán piedra, ladrillo visto, paneles prefabricados de hormigón, bloque visto y decorado de hormigón o de chapa metálica con terminación lacada o prelacada, es decir no galvanizada. También se podrán realizar paramentos exteriores a base de fábricas enfoscadas y, obligatoriamente, pintadas.

* En tipologías pareadas, la fachada lateral y las medianerías que resulten vistas tendrán idéntica consideración estética (en cuanto a diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores en los casos en que este lindero de a espacios libres exteriores, línea de perímetro que delimita esta zona de ordenanza o carretera provincial M-507, es decir, siempre que el fondo de la parcela en que se ubica la edifica-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN
PLANIFICACIÓN
-1 4 MAY 19
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO
INTERVINIENTE

ción, no limite con otra de las parcelas incluidas en esta zona de ordenanza.

* En cubiertas se podrán utilizar materiales metálicos o fibrocemento, además de cualquiera de los autorizados para la edificación residencial.

OTRAS CONDICIONES.-

* No se podrá dar acceso rodado a las parcelas edificables, aunque sí peatonal, a través de suelos calificados como espacios libres de uso público, ni directamente desde la carretera provincial M-507, ni aún limitando su dimensión a lo estrictamente necesario para permitir el paso de vehículos.

* Se reservará como mínimo, en el interior de la propia parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100,00 m^2.) a construir en ella. Las plazas de aparcamiento se podrán situar al aire libre o bajo cubierta. Los elementos levantados con el fin exclusivo de proporcionar sombra o protección a los vehículos aparcados, no computarán a efectos de volumen construido ni de ocupación de parcela, siempre y cuando no se encuentren cerrados por mas de una orientación.

* Todas las operaciones de manipulación, carga y descarga de mercancías, se realizarán en el interior de la propia parcela, sin ocasionar alteración alguna al tráfico peatonal o rodado, que se pudiera presentar en los viales exteriores. A estos efectos, en su caso, los viales proyectados en el interior de una parcela, al objeto de procurar acceso y servicio a la edificación agrupada en hilera en ella construida, y realizada en los términos fijados anteriormente, no tendrán la consideración de viales exteriores. En estos casos, el régimen de utilización de estos viales interiores, vendrá determinado por los Estatutos de la Comunidad de propietarios que se ha de establecer en ellos.

* El cerramiento de la parcela que de a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o enfoscada y pintada o bien de piedra natural, hasta una altura de metro (1,00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 199
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

elementos vegetales y similares.

* El terreno libre de edificación, que quede visto desde la vía pública o espacios libres exteriores, no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean mercancías o productos de la actividad o residuos generados por la misma.

* La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal la superficie delimitada por las líneas ideales, que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

* Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima del veinte por ciento (20,00%), a partir del nivel del relleno en el lindero. También se podrán realizar rellenos en banqueos que resulten por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como tolvas, silos, etc, que no podrán sobrepasarla.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE JURÍDICO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado
para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO
INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.4.- Zona de ordenanza 04. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación en aquellas áreas, y sus correspondientes edificaciones, destinadas a la implantación de servicios públicos y equipamientos del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto sean de titularidad publica como privada.

Entre otras, se incluyen aquí las áreas destinadas a la asistencia social y sanitaria, a la educación, culto, deporte, a la administración, aparcamientos, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Con independencia de nuevas actuaciones a ejecutar bajo las determinaciones contenidas en la presente zona de ordenanza, en la actualidad existen edificios, fracciones de ellos o parcelas destinados a usos de equipamiento, estén o no señalados en los correspondientes planos de gestión u ordenación y que están comprendidos en otras zona de ordenanza. En estos casos, la instalación o porción de suelo existentes que se encuentre en estas condiciones, quedará sometido, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de aplicación en la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente Artículo normativo.

La edificación se desarrollará en tipologías edificatorias aisladas o pareadas, en función del tamaño de la parcela sobre la que se asienten las instalaciones. Sus usos característicos son los correspondientes a Equipamientos y Servicios Públicos, excepto los denominados Urbanos, pudiendo ocasionalmente situarse locales de comercio, asociados a dichos usos característicos.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias, sin perjuicio de lo indicado en el epígrafe anterior.

Su ámbito territorial de aplicación, está constituido por las porciones de suelo delimitadas para el uso de Equipamiento, reflejadas en los planos de Gestión y de Ordenanzas en Suelo Urbano, de los incluidos en el presente Proyecto de revisión de Normas Subsidiarias. Estas zonas se quedan reguladas íntegramente, por lo que se refiere a la edificación y usos, por lo expuesto en el presente articulado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 4 NOV
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- La edificación se desarrollará en tipología aislada o pareada, para aquellas instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación, por las determinaciones incluidas para esta zona de ordenación.

CONDICIONES DE PARCELACION.- En caso de nuevas zonas de terreno en las que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación, en función de su situación relativa dentro de la trama urbana :

*** A.- Parcela mínima edificable :**

- En espacios situados en el interior de la delimitación de la zona de Casco Antiguo, será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m^2.), pudiendo inscribirse en ella un círculo de diez metros (10,00 m.) de diámetro.
- En espacios situados fuera de la delimitación de la zona de Casco Antiguo, la superficie mínima de parcela será de mil metros cuadrados (1.000,00 m^2.), pudiendo inscribirse en ella un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

- En espacios situados en el interior de la delimitación de la zona de Casco Antiguo, el frente mínimo de parcela edificable será de ocho metros (8,00 m.)
- En espacios situados fuera de la delimitación de la zona de Casco Antiguo, el frente mínimo de parcela edificable será igual o superior a veinte metros (20,00 m.)

Las anteriores condiciones mínimas de parcelación, no serán de aplicación en los espacios e instalaciones de carácter dotacional, deportivo o de relación, cuando estén situadas en el interior de un área residencial privada y sean destinadas a su exclusivo servicio, resolviendo en este caso el acceso de los usuarios a través del propio área residencial.

En el caso de porciones de suelo o instalaciones existentes y destinadas actualmente a estos usos, no se determinan condiciones mínimas de parcelación, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones urbanísticas, de aplicación en la zona de ordenación en que se encuentre localizada.

A estos efectos se entenderá por parcela existente, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o cuente con entidad catastral independiente o se encuentre escriturada

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN DEFINITIVA
El técnico

como tal antes de la fecha de la aprobación inicial de esta revisión de Normas Subsidiarias, o bien la que proceda un expediente municipal de compensación, parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza por vía administrativa, en la fecha de aprobación de esta revisión de Normas Subsidiarias. En estas parcelas existentes que no cumplen con la dimensión mínima indicada anteriormente, no se podrán realizar posteriores segregaciones, aunque sí agregaciones.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Se observarán las siguientes determinaciones:

*** A.- Retranqueos :**

1.- A alineaciones oficiales exteriores : Será igual o superior a tres metros (3,00 m.), salvo que se trate de actuaciones situadas en manzanas con tipología edificatoria cerrada, en las que el retranqueo a alineación oficial será nulo, al objeto de consolidar tal tipología.

2.- A linderos laterales : No será inferior a tres metros 3,00 m.), salvo en los casos de tipología edificatoria pareada, en los que el retranqueo con el lindero compartido será nulo.

3.- A lindero posterior : Será igual o superior a tres metros (3,00 m.), en todos los casos.

4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación : Superior o igual a cinco metros (5,00 m.).

No obstante lo anterior, en instalaciones de carácter provisional y temporal, se podrá eliminar cualquier retranqueo siempre y cuando se establezcan por un período de tiempo inferior a cuarenta y cinco días (45 días).

*** Indice de ocupación máxima sobre parcela :**

En general será del cincuenta por ciento (50,00%) sobre parcela neta. En instalaciones deportivas al aire libre, las edificaciones cerradas construidas sobre rasante, tendrán un índice de ocupación máxima del quince por ciento (15,00%) y, en el caso de que estas instalaciones no posean edificación alguna sobre rasante, no se establece limitación alguna en la ocupación.

No obstante lo anterior, si para el adecuado desarrollo de una determinada dotación pública, se necesitase superar alguno de los límites anteriormente fijados, se podrá autorizar con carácter excepcional por el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos municipales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
PLANEAMIENTO
14 NOV 1997
DOCUMENTO para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Las edificaciones que se pudieran levantar en espacios sometidos a esta Zona de Ordenanza, observarán los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

La edificabilidad máxima admisible será de 0,80 m^2/m^2. de la parcela neta. En instalaciones deportivas al aire libre de 0,15 m^2/m^2 de parcela neta, salvo determinación mas restrictiva indicada en la ficha de desarrollo correspondiente a una determinada unidad de ejecución.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación, en general, será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.), en dos plantas (baja mas primera). En instalaciones deportivas al aire libre la altura máxima será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.), en una sola planta (baja).

En todos los casos se podrá realizar edificación bajo rasante, no computando a efectos de ocupación de parcela ni de edificabilidad, siempre y cuando se realice en las condiciones expresadas en el Artículo 5.4.3.1, de las presentes Normas Urbanísticas.

La altura máxima fijada solo podrá ser superada por aquellos elementos singulares que, por su propia naturaleza requieren una mayor altura de edificación (torre del campanario de la Iglesia, etc.), sin que ello suponga un mayor aprovechamiento de los solares.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate (centros de enseñanza, hospitales, etc), prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general, sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

USOS.- En el caso de porciones de suelo o instalaciones existentes y ya destinados a equipamiento, los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación, serán los mismos que se presenten en la actualidad, consolidando por lo tanto su situación en este sentido. No obstante lo anterior, los posibles cambios de uso en suelos ya calificados y los usos a que se podrán destinar los nuevos lotes de suelo, calificados para equipamiento en la presente revisión de Normas Subsidiraias, serán los siguientes :

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
- COMUNIDAD DE MADRID -
1 4 MAY 1998
DOCUMENTO ... PARTAMENTE ... CON DEFINITIVA
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

*** A.- Usos Característicos :**

2) Residencia Comunitaria.
3) Hotelero.
10) Sanitario, en todas sus Categorías.
11) Educativo, en todas sus Categorías.
12) Deportivo, en todas sus Categorías.
13) Reunión y espectáculos, en todas sus Categorías.
14) Aparcamiento, en todas sus Categorías.
16) Infraestructuras, en todas sus Categorías.
17) Administrativo, en todas sus Categorías.
19) Mercados, en Categoría 1ª.

*** B.- Usos Compatibles :**

1) Vivienda, en Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional aneja y con no mas de ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m^2.) construidos, para guardería y custodia de las instalaciones.
8) Comercio, en Categoría 1ª, asociado al uso dotacional correspondiente y como complemento del mismo.
9) Oficina, en Categorías 1ª y 2ª, asociado al uso dotacional correspondiente y como complemento del mismo.
15) Espacios libres, en Categorías 1ª y 2ª, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación dotacional.

*** C.- Usos Tolerados :**

7) Almacén, en Categoría 1ª.

*** D.- Usos Prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores como Característicos, Compatibles o Tolerados.

CONDICIONES ESTETICAS.- Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta Zona de ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones dotacionales, de equipamiento o servicios públicos que queden incluidas dentro de la delimitación una determinada zona de ordenanza, cumplirán las determinaciones estéticas que para esa zona se especifican en estas Normas Urbanísticas.

En tipologías edificatorias pareadas, la fachada lateral y las medianerías que resulten vistas, tendrán idéntica consideración estética (en

cuanto a diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores, en los casos en que este lindero de a espacios libres exteriores, sean de dominio público o privado.

OTRAS CONDICIONES.-

* Las condiciones higiénicas y de seguridad, a contemplar en las edificaciones y demás instalaciones, que se realicen en ámbitos territoriales incluidos en esta zona de ordenanza serán las que, con carácter general, se incluyen en las presentes Normas Urbanísticas. Además de lo anterior, en cada caso, se estará a lo determinado para el uso específico a que se destine la actuación, en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de estas Normas Urbanísticas.

* El cerramiento de toda parcela que de a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o bien de piedra natural hasta una altura de metro (1,00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

* La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal, la superficie delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

* Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de plazas de aparcamiento que, para cada uso específico, se señalan en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de estas Normas Urbanísticas. La reserva para plazas de aparcamiento podrá realizarse en superficie al aire libre, bajo cubierta y, en todos los casos, en planta sótano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
1 NOV
DOCUMENTO para la INFORMACIÓN PÚBLICA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

8.5.5.- ORDENANZA ESPECIAL 04 bis. COMERCIAL-DOTACIONAL

DEFINICION.- Esta Ordenanza Especial será de aplicación exclusivamente a tres pequeñas áreas de terreno, contenidas dentro del ámbito de la urbanización "El Encinar del Alberche" y ubicadas en los dos primeros accesos a la misma desde el casco urbano, es decir las que se encuentran aproximadamente en los Pk. 32,250 y 32,550 respectivamente de la carretera provincial M-507. En particular una de las parcelas se ubica en la margen izquierda del primero de los citados accesos y las otras dos en el segundo, una en cada margen. Su uso característico actual es de espacios libres de uso y dominio público, y la propiedad del suelo pertenece al Ayuntamiento de Villa del Prado.

El motivo de creación de estas parcelas, de nueva delimitación, es posibilitar la implantación de edificaciones destinadas predominantemente a albergar comercios, dotaciones y equipamientos, al servicio de la citada urbanización "El Encinar del Alberche", al objeto de que ésta pueda disponer de los servicios mas necesarios y habituales.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3b, de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias. A este respecto se debe precisar que las parcelas se trazan, con su alineación mas larga en paralelo al respectivo vial que les sirve de acceso, y a una distancia de diez metros (10,00 m.) del borde exterior de ellos. Las parcelas presentan esta misma separación de diez metros (10,00 m.) a las parcelas colindantes y, en un caso de ellas, al vial interior que discurre por uno de sus linderos laterales. Estas alineaciones anteriormente indicadas, determinan la situación exacta de las tres parcelas objeto de esta Ordenanza Especial.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- La edificación se realizará en tipología aislada y siempre con una única altura.

CONDICIONES DE PARCELACION.- Se establecen las siguientes :

* **A.- Parcela mínima edificable :**

  Las indicadas en el aludido plano nº P.3b, que son:

  - Parcela ubicada en la margen izquierda del acceso existente en el Pk. 32,250: 66,00x15,00 m., con una superficie total de novecientos noventa metros cuadrados, (990,00

m^2.).

- Parcela ubicada en la margen izquierda del acceso existente en el Pk. 32,550: 66,00x15,00 m., con una superficie total de novecientos noventa metros cuadrados, (990,00 m^2.).
- Parcela ubicada en la margen derecha del acceso existente en el Pk. 32,550: 108,00x15,00 m., con una superficie total de mil seiscientos veinte metros cuadrados, (1.620,00 m^2.).

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

En cada caso, los que presentan las parcelas indicadas en el epígrafe anterior, cuyo mínimo es de sesenta y seis metros, (66,00 m.).

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- No se permite retranqueo alguno en ninguna orientación, debiendo coincidir las líneas de fachada exterior con la alineación oficial correspondiente, es decir la edificación ocupará el cien por cien (100,00%) de la superficie de la parcela en que se ubica.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Para esta variable de la edificación, se establecen los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

Tal y como se ha indicado, se construirá el cien por cien (100,00%) de la respectiva parcela en que ubique la edificación, por lo que la edificabilidad será de 1 m^2. por m^2. de parcela neta

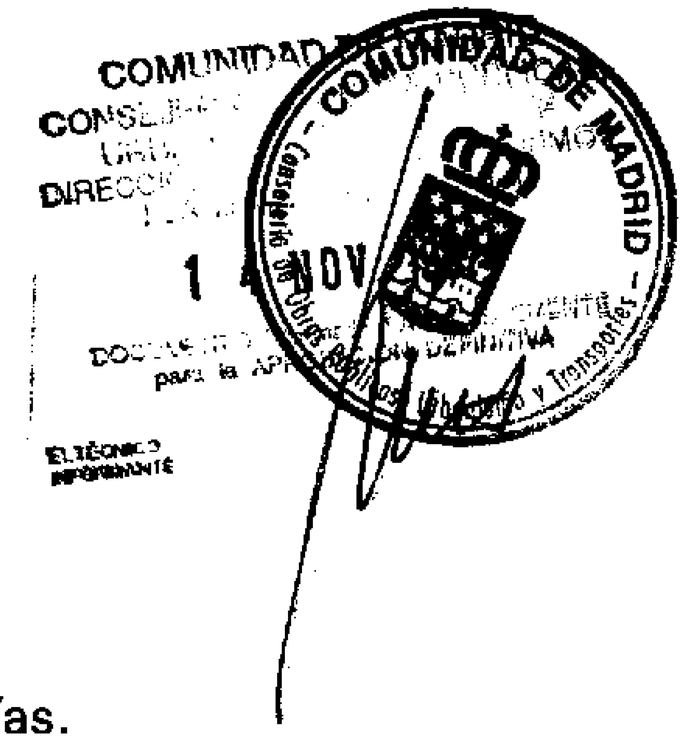
*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación será de cuatro metros (4,00 m.) al alero, es decir una única planta baja, no autorizándose la ejecución de plantas semisótano ni sótano, ya que no se consideran necesarias ni funcionales para los para los usos autorizados en estas parcelas.

USOS.- En los suelos y edificaciones sometidos a esta Ordenanza Especial, se permitirán los siguientes usos :

*** A.- Usos Característicos :**

8) Comercio, en Categoría 1ª.



*** B.- Usos Compatibles :**

3) Hotelero.

*** C.- Usos Tolerados :**

6) Industria, en Categoría 1ª.
7) Almacén, en Categoría 1ª
9) Oficina, en todas sus Categorías.
10) Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
11) Educativo, en Categorías 1ª y 5ª.
12) Deportivo, en Categoría 1ª.
13) Reunión y Espectáculos, en Categoría 2ª.

*** D.- Usos prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores, en especial el residencial.

CONDICIONES ESTETICAS.- En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una mayor calidad ambiental en este área urbana.

*** A.- Materiales y composición de fachadas :**

Todas las fachadas de la edificación, dado que limitan con alineaciones exteriores en cualquier caso, serán adecuadas a las tipologías edificatorias características de la urbanización en que se ubican, consideradas a todos los efectos como fachadas exteriores y con idéntico tratamiento para todas ellas.

Dado que la edificación ocupará la totalidad de la parcela respectiva, no existirán cerramientos de la parcela.

Las fachadas se realizarán con ladrillo visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona, con la superficie exterior plana. También podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 cm., con su cara vista según resulta del corte en la cantera, o aplacados con losas serradas de piedra, pulidas o no. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo barnices incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocres o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que ubican. No se po-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJ... PÚBLICAS
DIRE...
1 4 NOV 1997
DOCU... CABL...
para la APROB...
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

drán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin proceder a una posterior aplicación de pintura sobre ellos.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados con alguno de los materiales indicados para las fachadas.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos, chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

*** B.- Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería :**

Las fachadas deberán componer los huecos con machones opacos y realizados con idénticos materiales y disposiciones constructivas, que los adoptados para el resto de la fachada del edificio. Cumpliendo estas mismas condiciones, se situará un zócalo de cincuenta centímetros (50,00 cm.) de altura, en la parte inferior de todo hueco.

Las puertas de acceso a los locales deberán acordarse, compositivamente y en sus cerramientos, con los huecos del resto de la edificación. No se permitirá la disposición de garajes incluidos en el interior del cuerpo de la edificación El cerramiento de los huecos de acceso no se podrá retranquear, hacia el interior, mas de veinticinco centímetros (25 cm.) del plano de la fachada en que se ubique.

Las jambas de las puerta de acceso a la edificación y, en general, de cualquier hueco de la fachada, podrán retranquerse de la alineación oficial exterior, hacia en interior, un máximo de veinticinco centímetros (25 cm.)

En cuanto a la composición de las fachadas se refiere, no se establece ningún tipo de modulación obligatoria, pero en ellas predominará el macizo sobre el hueco, de tal forma que los huecos no sean superiores al cuarenta y cinco por ciento (45,00%) del total de la fachada principal. Los huecos serán obligatoriamente apaisados, es decir de proporciones alargadas en el sentido horizontal, y todos iguales entre sí. En fachadas laterales y posteriores no se imponen restricciones a su composición, pero serán predominantemente macizas. Solo se admitirán huecos de forma cuadrada en fachadas laterales o posteriores o en las puertas de acceso a los locales comerciales.

Las puertas de acceso podrán abrir hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior, sin necesidad de que se sitúen re-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
14 NOV 1997
DOCUMENTO DE REFERENCIA para la APROBACION DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

metidas en relación con el plano de la fachada en que se ubiquen, dado el elevado retranqueo exigido al respectivo vial.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas serán preferentemente de hierro, aluminio o, en su defecto, de perfiles de pvc, al objeto de facilitar y abaratar su mantenimiento, pintadas o lacadas en colores oscuros mates. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o en cualquier otro con brillo.

Las rejas que se dispongan en cierre y protección de huecos de fachada, deberán ser preferiblemente de hierro forjado pintado o, en otro caso, de perfiles de acero soldados, con tratamiento final de pintura en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente para este fin, el uso de perfiles de aluminio. Estas rejas de protección no tendrán un saliente superior a diez centímetros (10 cm.), del plano de la respectiva fachada en que se ubiquen.

La altura mínima de las rejas de huecos de fachada, medida desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno situado en su vertical, será de cincuenta centímetros (50 cm.) y la máxima de tres metros (3,00 m.).

Los barrotes que compongan las rejas, estarán dispuestos en un plano paralelo al de la fachada y serán de forja o perfil metálico pintado imitando a la misma.

Las persianas que se pudieran instalar en los edificios, serán iguales para todos los huecos.

*** C.- Cuerpos salientes o volados :**

En las fachadas exteriores no se permiten los cuerpos volados edificados opacos. Los únicos cuerpos salientes permitidos serán cornisas y aleros de cubierta.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán mas de 40 cm. del plano de fachada en que se ubiquen. Su vuelo será, en todo caso, proporcionado al volumen de la edificación y justificado estética y funcionalmente.

Se prohibe la implantación de marquesinas, por constituir elementos extraños al ambiente tradicional, salvo las que se pudieran construir para protección de aguas sobre puertas de acceso a la edificación, en cuyo caso se dispondrán puntualmente sobre el correspondiente acceso, siempre que sean acordes con la composición de la fachada del edificio. No deberán superar veinte centímetros (20 cm.) de vuelo, ni sobresalir lateralmente del hueco correspondiente en mas de cincuenta centímetros (0,50 m.) a cada lado, ni tener una longitud máxima superior a tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
14 NOV 1997
DOCUMENTO

En todos los casos, las marquesinas estarán completamente situadas, en toda su longitud, dentro de la propiedad a la que correspondan.

Los elementos para instalaciones de aire acondicionado que deban ir situados al exterior de la edificación, se colocarán necesariamente en las fachadas posteriores.

*** D.- Escaparates :**

Podrán situarse retranqueados hacia el interior o enrasados con la fachada pero, en ningún caso, sobresalir de ella.

En la parte inferior de los escaparates se situará un zócalo de cincuenta centímetros (50,00 cm.) de altura, medidos desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno existente en su vertical.

De existir, los toldos de escaparate nunca serán rígidos, sino formados por lona o cualquier otro material o tejido flexible, pudiendo tener tratamientos para su impermeabilización.

Se prohíben los toldos fijos, siendo en todo caso enrollables y quedando recogidos durante las horas en que no se produzca la actividad comercial a que correspondan.

La altura mínima libre que dejarán los elementos portantes del toldo, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en el punto mas desfavorable. No obstante lo anterior, el toldo podrá complementarse con costadillos y faldones dejando, en todo caso, una altura libre no inferior a dos metros (2,00 m.) contados en las mismas condiciones indicadas anteriormente.

En su punto mas desfavorable, el saliente máximo del toldo abierto no podrá ser superior a un metros y cincuenta centímetros (1,50 m.).

*** E.- Anuncios :**

Las muestras de comercios, es decir los anuncios colocados en paralelo al plano de fachada en que se ubiquen, deberán colocarse en o sobre el mismo hueco del escaparate, con una longitud máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y un saliente máximo, desde dicho plano de fachada, de quince centímetros (0,15 m.), aunque preferentemente se colocarán directamente adosados sobre ella. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado que forma el techo de la edificación.

Los banderines de comercios, es decir los anuncios colocados en perpendicular al plano de la fachada en que se ubiquen,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 2007
DOCUMENTO para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE

no superarán los cincuenta centímetros (0,50 m.) de vuelo y no podrán ser luminosos en masa de plástico translúcido. La altura mínima libre desde la línea inferior del banderín será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en el punto mas desfavorable. La altura del banderín no podrá ser superior a ochenta centímetros (80,00 cm.), y su línea superior no quedará por encima de la cara inferior del forjado que forma el techo de la edificación. Además deberá quedar retranqueado, en su caso, un mínimo de ochenta centímetros (0,80 m.), de la línea exterior del arbolado existente.

Las letras de los anuncios luminosos, se podrán realizar a base de caracteres preformados o de tubos de neón.

*** F.- Medianerías :**

Como ya se ha indicado, no se podrán producir medianerías.

*** G.-Cubiertas :**

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos o cuatro aguas y sin antepecho. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los 20º y los 25º sexagesimales, vertiendo hacia el exterior y con su línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m., medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la planta única de la edificación o, en su defecto, desde el plano horizontal que contiene a la línea de encuentro del paramento de fachada, con el plano inclinado que determina el faldón de la cubierta que vierte a ella. Se dispondrán canalones y bajantes, sean exteriores o interiores.

El material de cubrición deberá ser teja cerámica curva de color natural, ocre o terrizo, según la disposición y tonalidades adoptadas en el entorno. La teja también podrá ser prefabricada de hormigón, pero con las mismas tonalidades indicadas. No se autoriza la utilización de ningún otro tipo de material de cobertura, prohibiéndose en particular la colocación de placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares.

No se colocarán huecos para elementos de iluminación cenital en las cubiertas.

OTRAS CONDICIONES.- Los espacios libres anejos a los edificios, entre estos y el vial que les sirve de acceso, se deberán ajardinar adecuadamente por

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado favorablemente para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

medio de árboles de hoja caduca y arbustos y plantas autóctonas, siendo su mantenimiento y conservación por cuenta de los usuarios de la edificación.

Las tres edificaciones a levantar en las parcelas objeto de esta Ordenanza Especial, dispondrán de idéntico diseño, correspopndientdo por lo tanto a un proyecto unitario que será redactado, necesariamente, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villa del Prado. Sus dimensiones, composición de huecos, altura y materiales de fachadas, inclinación de cubierta, etc, serán por lo tanto idénticos en las tres edificaciones a implantar.

Las edificaciones se diseñarán para posibilitar la consecución módulos diferenciados, de seis metros (6,00 m.) de anchura por quince (15,00 m.) de profundidad, al objeto de que cada uno de ellos pueda albergar una instalación independiente. No obstante lo anterior, no se determina ninguna limitación que impida la agregación temporal de dos o mas de estos módulos.

La propiedad de las edificaciones, y del suelo en el que ubican, será permanentemente del Ayuntamiento de Villa del Prado, por lo que su ocupación, uso y explotación estará sometido necesariamente a arrendamiento. Excepcionálmente, y si un promotor estuviese dispuesto a ejecutar y financiar cualquiera de estas construcciones, el Ayuntamiento podrá hacer una concesión de uno o varios locales a su favor, libres de arrendamiento, por un periodo máximo a determinar por aquel, al objeto de posibilitar la financiación indicada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.6.- Zona de Ordenanza 05. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

DEFINICION.- Esta Zona de Ordenanza será de aplicación en aquellas áreas de suelo, y en las eventuales edificaciones que en las mismas se pudieran levantar, destinadas a espacios libres de dominio y uso públicos, que constituyen el sistema de espacios libres del núcleo urbano. Se trata de zonas libres ajardinadas, en general, dedicadas al recreo, solaz y esparcimiento de la población, o a áreas de juegos infantiles, y necesarias para asegurar la salubridad de la misma.

También se incluyen en esta zona de ordenanza los espacios de uso colectivo restringido, adscritos a un uso residencial y en régimen de propiedad proindivisa, cuyo acceso y utilización están limitados por el hecho de pertenecer a la copropiedad de la edificación residencial aneja.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- La tipología edificatoria para las actuaciones que se regulen por esta zona de ordenación será aislada, en todos los casos, con las condiciones y limitaciones que se especifican en los epígrafes siguientes.

CONDICIONES DE PARCELACION.- No se establecen condiciones de parcelación alguna, considerándose indivisibles las parcelas previstas para este fin, en los correspondientes planos de gestión y ordenación incluidos en el presente revisión de Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Se observarán las siguientes determinaciones:

* **A.- Retranqueos :**
  1.- <u>A alineaciones oficiales exteriores</u> : En instalaciones de nueva implantación, será de tres metros (3,00 m.).
  2.- <u>A linderos laterales</u> : En instalaciones de nueva implantación, será de dos metros (2,00 m.).
  3.- <u>A lindero posterior</u> : En instalaciones de nueva implantación, será de dos metros (2,00 m.).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación : tres metros (3,00 m.).

En cualquier caso, en edificaciones existentes, en tanto en cuanto no se proceda a su demolición y reconstrucción, se respetarán los actuales retranqueos a linderos, salvo que fueran superiores a los establecidos, en cuyo caso se podrán realizar ampliaciones de esa edificación hasta alcanzar los retranqueos mínimos indicados con anterioridad.

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela neta :**

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta con cualquier edificación, individualmente contemplada, no excederá del cinco por ciento (5%) sobre cada área delimitada sujeta a la presente zona de ordenanza. El índice de ocupación máxima sobre parcela neta del conjunto de las edificaciones, no excederá del siete por ciento (7%) sobre cada área delimitada sujeta a la presente zona de ordenanza.

En caso de edificaciones existentes en la actualidad, se mantendrá el índice de ocupación existente. Si se procediera a su demolición, las condiciones de ocupación en planta se ajustarán a lo aquí señalado.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Las edificaciones que se pudieran levantar, en espacios sometidos a esta zona de ordenanza, serán construcciones provisionales, desmontables o, en todo caso, ligeras. En relación con ellas, se establecen los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,07 $m^2./m^2.$, con un máximo de quince metros cuadrados (15,00 $m^2.$) de construcción cerrada por cada elemento en ella edificado.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), es decir una planta (baja), y en su caso, semisótano o sótano.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actuación particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas Urbanismo y Transportes -

USOS.- Se permitirán los siguientes usos :

*** A.- Uso Característico :**

15) Espacios libres, en todas sus Categorías.

*** B.- Usos Compatibles :**

12) Deportivo, en Categoría 1ª, es decir instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales del terreno, (tales como pistas), y limitadas a una superficie de ocupación en planta del 25% sobre la totalidad de la parcela neta.

13) Reunión y espectáculos en su Categoría 1ª, en forma de pequeños kioscos, con las condiciones de posición y volumen indicadas con anterioridad. Los kioscos podrán dedicarse a venta de prensa, de bebidas y refrescos y a pequeñas escenificaciones de música, teatro infantil, etc. de similares características.

16) Infraestructuras, en su Categoría 5ª, sin limitación de superficie.

Con independencia de lo anterior, también se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guardería de las zonas libres, para alojamiento de instalaciones al servicio de las mismas, o para almacenamiento de herramientas y demás aperos precisos para su conservación y mantenimiento.

Asimismo se podrán ubicar, en espacios sujetos a esta zona de ordenanza, elementos tales como mobiliario urbano, cabinas de teléfono, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características.

Por último, se autoriza la implantación de pérgolas o cenadores, con una máxima ocupación en planta del 5% de la superficie de parcela neta.

*** C.- Usos Prohibidos :**

Todos los no especificados anteriormente como Característicos o Compatibles.

No obstante lo anterior, las áreas sometidas a las determinaciones de la presente Zona de Ordenanza, se podrán utilizar de forma temporal o extraordinaria para aparcamiento de vehículos e instalaciones de tipo comercial o festivo, tales como mercadillos en situación al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. El período de tiempo en que se podrán establecer esta clase de ocupaciones, será determinado específicamente para cada caso particular por el Ayuntamiento de Villa del Prado sin

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 NOV 1991
DOCUMENTO Normativo para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transporte -

que, en ningún caso, puedan sobrepasar dos meses consecutivos.

CONDICIONES ESTETICAS.

* Los materiales que se podrán utilizar, en el exterior de las construcciones a ubicar en esta zona de ordenanza, serán piedra, ladrillo visto o madera, con coloraciones adecuadas al entorno. No se podrán realizar paramentos exteriores a base de fábricas enfoscadas y pintadas, con el fin de evitar el costo de mantenimiento que ello supone.

* En cubiertas se utilizarán teja cerámica o prefabricada de cemento, con coloraciones ocres o rojizas, o bien pizarra.

* Si se utilizan elementos metálicos vistos, serán de hierro forjado o de acero transformado con similar aspecto.

OTRAS CONDICIONES.-

* En todos los casos se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación excepto mínimas adecuaciones, si ello es necesario, en función de las posibles edificaciones e instalaciones a implantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenación. En caso de existir rasantes oficiales en los linderos del área en cuestión, el nivel del terreno en ellas se ajustará a las mismas.

* Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas, a través de suelos calificados por esta zona de ordenación, limitando la dimensión de estos accesos a lo estrictamente necesario para permitir el paso de personas y vehículos.

* Cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en áreas sometidas a esta zona de ordenanza, se situará de forma que no obstaculice ni moleste al tráfico peatonal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.7.- Zona de Ordenanza 06. SERVICIOS URBANOS.

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación en aquellas áreas, y sus eventuales edificaciones complementarias, destinadas a satisfacer necesidades urbanas públicas, sobre espacios de uso público y dominio público o privado, que constituyen el conjunto de equipamientos municipales que, por razón de sus características peculiares, han de estar en situación alejada de cualquier otro uso que no sea el industrial, de almacén, agropecuario o de extracción.

Entre otras, se incluyen aquí las áreas destinadas a mataderos municipales, basureros, vertederos, estación depuradora de aguas residuales, etc., por lo que se refiere a los principales servicios urbanos. También está incluido en esta zona de ordenanza, el cementerio municipal existente.

AMBITO DE APLICACION.- Los espacios definidos como tales en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- La edificación se desarrollará en tipología aislada, en todos los casos, sea cual fuese el tamaño de la parcela en la que se ubica el servicio urbano.

CONDICIONES DE PARCELACION.- En las áreas de terreno en las que sea de aplicación esta Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación.

*** A,. Parcela mínima :**

La parcela mínima en áreas de suelo sujetas a esta zona de ordenanza, con independencia de que se edifique en ella o no, será de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m^2.).

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

El frente de parcela al vial que le sirve de acceso o, en caso de existir, a alineación oficial exterior, será superior o igual a veinticinco metros (25,00 m.).

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Se observarán las siguientes determinaciones :

CONSEJERÍA DE ... - COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL ... URBANISMO
PLANIFICACIÓN ...
1 - NOV
DOCUMENTO ... DEFINITIVAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

*** A.- Retranqueos :**

1.- A alineaciones oficiales exteriores o, en su defecto al vial que proporciona acceso rodado a la parcela, será igual o superior a diez metros (10,00 m.).

2.- A linderos laterales: No será inferior a cinco metros (5,00 m.).

3.- A lindero posterior: Será igual o superior a cinco metros (5,00 m.), en todos los casos.

4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a veinticinco metros (25,00 m.).

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela neta :**

Podrá llegar, como máximo, hasta el treinta por ciento (30,00%) de la parcela neta.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Las edificaciones que se pudieran levantar, en espacios sometidos a esta zona de ordenanza observarán los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

La edificabilidad máxima autorizada será de 0,60 $m^2./m^2.$ de parcela neta.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación será de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.), en dos plantas (baja mas primera). En todos los casos se podrá realizar edificación bajo rasante, no computando a efectos de ocupación de parcela ni de edificabilidad, siempre y cuando se realice en las condiciones expresadas en el epígrafe 5.4.3.D.2.3., de las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

USOS.- El uso a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación, se limitan a los definidos como Servicios Urbanos, pudiéndose además establecer los compatibles o tolerados que se indican a continuación. Por consiguiente se considerarán los siguientes usos :

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
14 NOV 1997

*** A.- Uso Característico :**

18) Servicios Urbanos.

*** B.- Usos Compatibles :**

1) Vivienda, en Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación para Servicio Urbano anejo, y ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m^2.) construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

9) Oficina, en Categoría 1ª, asociada al uso característico correspondiente y como complemento del mismo.

14) Aparcamiento, en Categoría 1ª, asociado al uso característico correspondiente y como complemento del mismo.

*** C.- Uso Tolerado :**

7) Almacén, en Categoría 1ª y 2ª, asociado al uso característico correspondiente y como complemento del mismo.

*** D.- Usos Prohibidos :**

Los no incluidos en las relaciones anteriores como Característico, Compatibles o Tolerado.

CONDICIONES ESTETICAS.- Las actuaciones edificatorias a realizar en áreas sometidas a esta zona de ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general contempladas en las "Normas Generales de Edificación", contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas.

OTRAS CONDICIONES.-

* Las condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad, a contemplar en las edificaciones y demás instalaciones que se pudieran realizar, en ámbitos territoriales sometidos a esta zona de ordenanza serán las que, con carácter general, se incluyen en las presentes Normas Urbanísticas. Además de lo anterior, en cada caso se estará a lo determinado para el uso específico a que se destine la actuación, en los Artículos 4.6 y siguientes (relativos a regulación de los usos) de estas Normas Urbanísticas.

* El cerramiento de la parcela que de a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a cuatro metros (4,00), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o bien de piedra natural, con una altura no inferior a dos metros (2,00 m.) y re-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO ESCRITO para la APROBACIÓN DEFINITIVA

solviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

* Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de plazas de aparcamiento que para cada uso específico, se señalan en los Artículos 4.6 y siguientes (relativos a regulación de los usos) de estas Normas Urbanísticas. La reserva para plazas de aparcamiento podrá realizarse en superficie al aire libre, bajo cubierta y, en todos los casos, en planta sótano.

* La eventual edificación bajo rasante, podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal la superficie delimitada por las líneas ideales, que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TE
DIRECCIÓN GENER
PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 4 NOV 1997
DOCUMENTO
para la
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

8.5.8.-. Zona de Ordenanza 07. INFRAESTRUCTURAS

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación en aquellas áreas, y las eventuales edificaciones complementarias que en ellas pudieran levantarse, destinadas a alojar la red viaria y demás instalaciones de infraestructuras urbanas, al servicio general del municipio. Regula la utilización de los espacios destinados a estos fines, sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres, en los términos especificados en las presentes Normas Urbanísticas.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Ordenanzas en Suelo Urbano, nº P.3 de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

CONDICIONES DE PARCELACION.-

*** A.- Parcela mínima edificable :**

A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, no se establecen condiciones mínimas de parcelación, adoptándose el tamaño de parcela que, en cada caso, se requiera para la implantación de la infraestructura correspondiente, en las debidas condiciones de funcionalidad y prestación del servicio.

En parcelas que se encuentren ocupadas en la actualidad por alguna infraestructura, se mantendrá la parcelación existente con independencia de cual sea su dimensión, y ello en tanto en cuanto permanezca el uso actual. Si se decidiera un cambio en el uso asignado en la actualidad, o se procediera a la demolición de la edificación existente, las condiciones de parcelación serán las correspondientes al nuevo uso establecido.

*** B.- Frente mínimo de parcela :**

A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, no se establecen condiciones mínimas en lo referente al frente de parcela, adoptándose el tamaño que, en cada caso, se requiera para la implantación de la infraestructura correspondiente, en las debidas condiciones de funcionalidad y prestación del servi-

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

cio.

En parcelas que se encuentren ocupadas en la actualidad por alguna infraestructura, se mantendrá la parcelación existente con independencia de cual sea la dimensión de su frente de parcela, y ello en tanto en cuanto permanezca el uso actual. Si se decidiera un cambio en el uso asignado en la actualidad, o se procediera a la demolición de la edificación existente, las condiciones de parcelación serán las correspondientes al nuevo uso establecido.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- En función de su orientación, se establecen los siguientes retranqueos mínimos :

*** A.- Retranqueos :**

1.- A alineaciones oficiales exteriores : En instalaciones de nueva implantación será de cinco metros (5,00 m.), salvo si la actuación correspondiente se realizase en una manzana, en la que la edificación existente adoptase tipología edificatoria cerrada, en cuyo caso no se permitirá retranqueo alguno, debiendo coincidir la línea de fachada exterior con la alineación oficial correspondiente, de forma que se posibilite la consecución de tipologías edificatorias en manzana cerrada. Se exceptúan de lo anterior, aquellas edificaciones destinadas a equipamientos de uso público con carácter singular, en cuyo caso podrán adoptar una disposición de edificación abierta.

2.- A linderos laterales : En instalaciones de nueva implantación será de tres metros (3,00 m.), salvo si la actuación correspondiente se realizase en una manzana en la que la edificación existente adoptase tipología edificatoria cerrada, en cuyo caso no se permitirá retranqueo alguno, de forma que se posibilite la consecución de tipologías edificatorias en manzana cerrada.

3.- A lindero posterior :En instalaciones de nueva implantación será de tres metros (3,00 m.).

Para construcciones con tipología en edificación abierta, que podrá ser destinada exclusivamente a equipamientos de uso público de carácter singular, se observarán los siguientes retranqueos mínimos :

A edificaciones existentes en cualquier orientación: cinco metros (5,00 m.) o, en su caso, los existentes en la actua-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
1 V 199
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

lidad.

En cualquier caso, en edificaciones existentes, en tanto en cuanto no se proceda a su demolición y reconstrucción, se respetarán los linderos actuales, salvo que fueran superiores a los establecidos, en cuyo caso se podrán realizar ampliaciones de esa edificación, hasta alcanzar los retranqueos mínimos indicados con anterioridad.

*** B.- Indice de ocupación máxima sobre parcela :**

A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, se establece un índice de ocupación máxima sobre parcela neta del sesenta por ciento (60%).

En parcelas que se encuentren ocupadas en la actualidad por alguna infraestructura, se mantendrá el índice de ocupación existente y ello en tanto en cuanto permanezca el uso actual. Si se decidiera un cambio en el uso asignado en la actualidad, o se procediera a la demolición de la edificación existente, las condiciones de ocupación en planta serán las correspondientes al nuevo uso establecido.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Se establecen los siguientes parámetros máximos :

*** A.- Edificabilidad :**

No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas, no habitables, necesarias para el servicio específico de que se trate y el mantenimiento de las instalaciones, pudiendo alcanzar cualquier valor siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones de parcelación, posición y volumen indicadas en esta Zona de Ordenanza.

*** B.- Altura máxima :**

La máxima altura de la edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.), es decir dos plantas (baja mas primera) y, en su caso, semisótano o sótano.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general, sobre las determinaciones contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias, en el caso de contradicción entre ellas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE [illegible] TRANSPORTES
URBANISMO
DIRECCIÓN [illegible]
PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 NOV
DOCUMENTO [illegible] EXCLUSIVAMENTE
para la [illegible] INTEGRATIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
Comunidad de Madrid Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

USOS.- Se permitirán los siguientes usos:

*** A.- Usos Característicos** :

16) Infraestructuras en todas sus Categorías, incluyendo los aparcamientos anejos a la red viaria.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren, con los complementarios necesarios par el correcto funcionamiento de la correspondiente instalación, servicio o infraestructura.

*** B.- Usos Compatibles** :

1) Residencial en Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación de infraestructura aneja, y 125,00 metros cuadrados construidos, para guardería y custodia de las correspondientes instalaciones.

9) Oficina en Categorías 1ª y 2ª, asociado a la instalación de la infraestructura que se implante y como complemento de ésta.

15) Espacios Libres, en sus Categorías 1º y 2ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

*** C.- Usos Tolerados** :

7) Almacén, en Categoría 1ª, asociado a la instalación de la infraestructura que se implante y como complemento de ésta.

12) Deportivo, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

14) Aparcamiento, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

17) Administrativo, asociado a la instalación de la infraestructura que se implante y como complemento de ésta.

La red viaria se podrá utilizar, de forma temporal o extraordinaria, para la implantación de instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., Este tipo de autorizaciones será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de las determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias.

*** D- Usos Prohibidos** :

Todos los no especificados anteriormente como Característicos, Tolerados o Compatibles.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV
DOCUMENTO
EL TÉCNICO

OTRAS CONDICIONES.-

* En la red viaria solamente se permite la instalación de paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correo, elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc), señalización vial urbana al servicio del tránsito peatonal o rodado y aquellas otras asociadas al sistema viario.

* Cualquier elemento o instalación, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos.

* Cualquier elemento edificado en la red viaria, individualmente considerado, tendrá una superficie máxima construida de ocho metros cuadrados (8,00 m^2.), y una altura máxima de tres metros (3,00 m.).

8.5.9.-. Zona de Ordenanza 08. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación exclusivamente en aquellas áreas de terreno, actualmente consolidadas por edificaciones levantadas con tipologías en bloque aislado que, en general, resultan poco adecuadas al desarrollo del núcleo urbano de Villa del Prado y nada representativas de las tipologías propias del mismo, a efectos de considerarlas dentro de la ordenación que se formula.

AMBITO DE APLICACION.- Estará formado, exclusivamente, por las parcelas actualmente ocupadas por edificación multifamiliar en bloque, existentes con anterioridad a la redacción y aprobación de la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulan íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas. En estos ámbitos no se podrá levantar ninguna edificación de nueva planta, por lo que la tipología edificatoria será exclusivamente la existente.

CONDICIONES DE PARCELACION.- La parcela mínima será la catastral existente correspondiente, sin que quepa ninguna posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores, debiendo mantenerse en su situación actual. Es decir, las parcelas sujetas a esta zona de ordenanza serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación ni ampliación.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Dado que en estos ámbitos no se podrán levantar nuevas edificaciones, las condiciones de posición de la edificación serán exactamente las existentes y consolidadas, sin posibilidad alguna de modificación, no pudiendo variarse por tanto como consecuencia de obras de reposición, o reconstrucción, en su caso, en la edificación existente.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Dado que no se podrán levantar nuevas edificaciones, serán exactamente las existentes y consolidadas, sin posibilidad alguna de modificación, no pudiendo variarse por tanto como consecuencia de obras de reposición, o reconstrucción, en su caso, en la edificación existente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
COMUNIDAD DE MADRID
1 4 NOV 1997
DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

USOS.- La presente Ordenanza acepta y consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras. El uso característico, y prácticamente único, que soportan es el residencial de vivienda colectiva o multifamiliar. No obstante, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento que se revisa, cualquier variación en el uso deberá ajustarse a los usos que se determinan a continuación:

*** A.- Uso Característico :**

1) Vivienda, en Categorías 1ª y 2ª.

*** B.- Usos Compatibles :**

2) Residencia comunitaria.
3) Hotelero.
8) Comercio, en Categorías 1ª y 2ª.
9) Oficina, en cualquiera de sus Categorías.
12) Deportivo, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.
14) Aparcamiento, en Categoría 1ª, en plantas sótano o semisótano y también en aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.
15) Espacios Libres, en sus Categorías 1º y 4ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones, en general de uso privado al servicio de las mismas.

*** C.- Usos Tolerados :**

6) Industria, en Categoría 1ª.
7) Almacén, en Categoría 1ª.
10) Sanitario, en Categoría 1ª.
11) Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
13) Reunión y Espectáculos, en Categorías 1ª y 2ª.

*** D- Usos Prohibidos :**

Todos los no especificados anteriormente como Característicos, Compatibles o Tolerados.

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -
4 NOV 1997

8.5.10.-. Ordenanza Especial 08 bis. POBLADO DEL ALAMIN.

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación, de manera exclusiva, en el núcleo de población denominado Poblado del Alamín, ubicado fuera del ámbito del casco urbanizado del Suelo Urbano, situado al sur del término municipal y conectado con aquél por medio de la carretera provincial M-540, de Villa del Prado al límite de la provincia. La presente Ordenanza regula la utilización de éste ámbito urbanizado, y se limita a obligar al mantenimiento de todas las condiciones edificatorias y de parcelación actualmente existentes.

Se trata de un antiguo poblado de colonización de iniciativa particular, residencia de los trabajadores de una finca agrícola, de la que forma parte, actualmente propiedad del Marqués de Comillas.

En él existen un total de 47 viviendas, de las cuales están actualmente habitadas únicamente dos. Tiene además una escuela unitaria y una Iglesia. Actualmente el poblado está en un proceso de abandono, ya que no se asienta nueva población en el núcleo.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Clasificación del Suelo, nº P.1b de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- En este ámbito no se podrá levantar ninguna edificación de nueva planta, por lo que la tipología edificatoria será exclusivamente la existente.

CONDICIONES DE PARCELACION.- Serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación, por lo que no se podrán realizar segregaciones.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Dado que no se podrán levantar nuevas edificaciones, serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Dado que no se podrán levantar nuevas edificaciones, serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación.

COMUNIDAD DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -
1 4 1997

USOS.- Se permitirán los siguientes usos:

*** A.- Uso Característico :**

1) Vivienda en Categorías 1ª y 3ª.

*** B.- Usos Compatibles :**

6) Industria en Categoría 1ª.

11) Educativo en Categoría 2ª.

15) Espacios Libres, en sus Categorías 1º y 2ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

*** C.- Usos Tolerados :**

7) Almacén, en Categoría 1ª.

12) Deportivo, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

14) Aparcamiento, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

*** D- Usos Prohibidos :**

Todos los no especificados anteriormente como Característicos, Tolerados o Compatibles.

Al margen de lo anterior, tanto el propio Ayuntamiento de Villa del Prado como la Comunidad de Madrid, deberán procurar la consecución de nuevas utilizaciones para este ámbito territorial, que resulten compatibles con su tipología y características actuales, al objeto de posibilitar el mantenimiento de la edificación presente y potenciar este conjunto urbanizado, en su condición de núcleo singular del municipio, contemplado como tal en el "Catálogo de Bienes a Proteger", identificado con el número 30 de los elementos en él incluidos.

Como ejemplo de estas nuevas utilizaciones se propone la implantación de una escuela-taller, destinada a la enseñanza y práctica de labores agropecuarias, adecuadas y propias del entorno en que se ubica este conjunto.

A este efecto, en caso de que se produjesen actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Local, Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general, sobre las determinaciones contenidas en esta Ordenanza de la presente revisión de Normas Subsidiarias, en el caso de contradicción entre ellas.

OTRAS CONDICIONES.-

* No se podrá modificar el uso ni el régimen de propiedad actuales, si antes haber completado la urbanización del ámbito territorial ocupado por este núcleo residencial urbano.

A tal efecto, será precisa la instalación y puesta en servicio de una estación depuradora de aguas residuales, la ejecución del afirmado de la totalidad de los viales que dan acceso a las viviendas existentes y ejecutado una red de distribución de agua potable, que de servicio a todas las viviendas existentes, conectada con la que se ha de implantar en el núcleo residencial "Las Hoyas", que constituye el Sector de Suelo apto par Urbanizar nº 05, de los delimitados en esta revisión de Normas Subsidiarias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
14 V 1992
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

8.5.10.-. Zona de Ordenanza 09. HOSPITAL GERIATRICO.

DEFINICION.- Esta Ordenanza será de aplicación, de manera exclusiva, en el ámbito territorial ocupado en la actualidad por el equipamiento constituido por el Hospital Geriátrico, ubicado fuera del ámbito del casco urbanizado del Suelo Urbano, situado al sur-este del término municipal y conectado con aquél por medio de la carretera local M-952, que tiene este acceso como fin exclusivo.

La presente Ordenanza regula la utilización de éste ámbito urbanizado, y se limita a obligar al mantenimiento de todas las condiciones edificatorias y de parcelación actualmente existentes.

AMBITO DE APLICACION.- El definido como tal en el plano de Clasificación del Suelo, nº P.1b de los incluidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- En este ámbito no se podrá levantar ninguna edificación de nueva planta, ni ampliar las presentes, por lo que la tipología edificatoria será exclusivamente la existente.

CONDICIONES DE PARCELACION.- Serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación, por lo que no se podrán realizar segregaciones.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.- Dado que no se podrán levantar nuevas edificaciones, ni ampliar las presentes, serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.- Dado que no se podrán levantar nuevas edificaciones, ni ampliar las presentes, serán exactamente las existentes, sin posibilidad alguna de modificación.

USOS.- Se permitirán los siguientes usos:

*** A.- Usos Característicos :**

2) Residencia Comunitaria.

10) Sanitario en Categoría 1ª y 2ª.

*** B.- Usos Compatibles :**

15) Espacios Libres, en sus Categorías 1º y 2ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

*** C.- Usos Tolerados :**

14) Aparcamiento, en Categoría 1ª, en los aquellos espacios no ocupados por las edificaciones e instalaciones.

*** D- Usos Prohibidos :**

Todos los no especificados anteriormente como Característicos, Tolerados o Compatibles.

OTRAS CONDICIONES.-

En este equipamiento existente no se podrá realizar ampliación alguna de la edificación actual, que pueda ocasionar una mayor ocupación en planta, un superior volumen o aprovechamiento, autorizándose exclusivamente obras de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento o reestructuración de las instalaciones existentes, definidas éstas en las condiciones indicadas en el Epígrafe 7.5.3 de las presentes Normas Urbanísticas

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO firmado en el Consejo de Obras Públicas para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ARTICULO 8.6.- ACTUACIONES AISLADAS.

En las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se delimita un ámbito territorial, a desarrollar como Actuación Directa en Suelo Urbano. El ámbito en cuestión lo integra el espacio limitado al sur-este por la delimitación de las Unidades de Ejecución nº 1 y nº 22, al norte por la carretera M-507, y al oeste por las parcelas del casco urbano ahí existentes ya edificadas, espacio que resulta atravesado por el viario este de reparto diseñado, hasta enlazar con la glorieta de circulación giratoria proyectada en la citada carretera provincial. Esta conexión vial se ha considerado absolutamente prioritaria y estructurante, dentro de la configuración general del núcleo urbano urbanizado o por urbanizar del municipio.

Actualmente este espacio es de propiedad privada, y dado que la implantación de la citada conexión viaria supone una carga desproporcionada para este ámbito territorial, el Ayuntamiento de Villa del Prado posibilitará su implantación y desarrollo, obteniendo para sí la titularidad del terreno por medio de expropiación o permuta de suelo, de acuerdo con las determinaciones que para este efecto se contemplan en la vigente revisión de Normas Subsidiarias.

ARTICULO 8.7.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

8.7.1.- Documentación para el Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Los planos de ordenación contenidos en la presente revisión de Normas Subsidiarias, incluyen la trama viaria a observar en cada Unidad de Ejecución, para lo que previamente se ha realizado un esquema de la posible parcelación de las mismas. Dicha trama viaria, en su conjunto e individualizadamente, ha sido cuantificada y jerarquizada en el plano denominado Red Viaria, plano nº P.5, no siendo preciso proyectar ningún vial mas que los indicados para atender a las necesidades locales de la correspondiente Unidad de Ejecución ni a las generales del municipio. Esta definición se ha realizado para todas las Unidades de Ejecución delimitadas, excepto para las denominadas UE-22, UE-23 y UE-24.

En lo que se refiere a rasantes, es suficiente con que en los puntos de conexión de los nuevos ámbitos delimitados con los actualmente existentes las rasantes sean iguales, con los necesarios márgenes precisos para realizar un acuerdo suficientemente suave entre los niveles de esas rasantes periféricas existentes y las trama viaria de nueva definición. En todo caso, las nuevas rasantes no diferirán de las existentes en mas de veinticinco

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV 19

centímetros (25,00 cm.). Hemos de tener en cuenta que, en general, la dimensión superficial de las Unidades de Ejecución delimitadas es lo suficientemente reducida como para que no se puedan producir desviaciones con las nuevas rasantes a pesar de que se encuentren definidas en toda su extensión. Además las nuevas Unidades de Ejecución, tienen gran parte de su perímetro en contacto con zonas prácticamente la totalidad en contacto con las zonas existentes ya desarrolladas en la actualidad, lo que unido a sus reducidas dimensiones y la suave orografía del territorio desarrollado, hacen que las rasantes estén materialmente obligadas y, por lo tanto definidas.

Por último, para la ordenación de volúmenes en las nuevas Unidades de Ejecución, es suficiente remitirse a las determinaciones contenidas en su correspondiente zona de ordenanza, dada la homogeneidad de tratamiento que se ha adoptado para el ámbito territorial de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas. En estas condiciones, salvo para las Unidades de Ejecución nº 22, 23 y 24 indicadas anteriormente, en el resto de las delimitadas no se precisa la redacción de documentación de planeamiento dado que, a efectos de fijación de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes es suficiente con lo incluido en los citados planos de ordenación y de red viaria y demás documentación contenida en el presente Capítulo. En la Unidad nº 22 se requerirá Estudio de Detalle ordenando volúmenes y en las nº23 y 24 Plan Especial, al objeto de definir la red viaria interior correspondiente.

No obstante lo anterior, sí será preciso definir definitivamente la parcelación a realizar en cada Unidad de Ejecución, y cuantificar finalmente el número de las mismas, por lo que en todas ellas se requiere la redacción de un Proyecto de Parcelación, además del correspondiente de urbanización para definir técnicamente las obras a realizar.

8.7.2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Salvo indicación expresa en contrario en su correspondiente Ficha de Desarrollo, los plazos para acometer el desarrollo urbanístico de cada una de ellas serán los siguientes :

* Presentación a la tramitación reglamentaria del documento de planeamiento requerido, es decir el Estudio de Detalle o Plan Especial, cuando ello proceda : **DOS AÑOS** (2), a contar desde la aprobación definitiva de la presente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

* Presentación a la tramitación reglamentaria del resto de los documentos, requeridos para el desarrollo de la Unidad de

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN
EL TÉCNICO
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Ejecución : **TRES AÑOS** (3), a contar desde la aprobación definitiva de esta revisión de Normas Subsidiarias.

* Ejecución total de las obras de urbanización que contemple el correspondiente Proyecto relativo a la misma, para la Unidad de Ejecución considerada : **CINCO AÑOS** (5), a contar desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

* Comienzo de la edificación permitida en la unidad urbanística considerada, previa solicitud de la oportuna concesión de Licencia municipal para la edificación : **SEIS AÑOS** (6), a contar desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

* Sin perjuicio de lo anterior, la extinción del derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados en la Licencia municipal, legitima la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras que, en su caso, pudieran estar ya ejecutadas. En todo caso se observarán las determinaciones contenidas, en este sentido, en los Artículos 24,25 y 26 de la Ley 1/92 y los 10 y 11 de la Ley 20/97, sobre Medidas urgentes en materia de Suelo y Urbanismo.

8.7.3.- CESIONES Y COSTES DE LA ACTUACION CON CARGO A SUS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbano, los propietarios de terrenos incluidos de esta clase de suelo están obligados a :

* **A.**- Efectuar de manera gratuita, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes :

1.- Terrenos destinados a Sistemas Generales que, en su caso, se hallen incluidos en la Unidad de Ejecución, según la zonificación establecida por el correspondiente Estudio de Detalle o, en su defecto, en los planos de ordenación que se incluyen en estas Normas Subsidiarias.

2.- Terrenos destinados a la implantación de los viales interiores de la Unidad de Ejecución y a su conexión con las red viaria del municipio y, una vez totalmente terminados, los viales mismos, así como los terrenos precisos para alojamiento de las infraestructuras o redes de insta-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE
URBANISMO
DIRECCIÓN GE
PLANIFICACIÓN
DOCUMENTO
para la
EL TÉCNICO

laciones previstas en la actuación, en el caso de que ellas no discurran por viales o espacios libres de dominio público.

3.- Terrenos destinados a los espacios libres de dominio y uso publico, en su caso y a los demás equipamientos con los que se pudiera haber cargado el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución.

4.- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución, totalmente urbanizado, si no se especificase otro porcentaje superior en la correspondiente Ficha de Desarrollo, por lo que el aprovechamiento patrimonializable reservado a los propietarios incluidos en la actuación, se elevará al 90% del aprovechamiento lucrativo total.

* **B.**- Costear la totalidad de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que le sea de aplicación.

* **C.**- Costear la ejecución de las obras exteriores al propio ámbito territorial de la Unidad de Ejecución, que resulten necesarias para complementar las obras de urbanización de la misma y su conexión con la trama viaria urbana y las correspondientes redes generales de acometida, y ello en la forma establecida al aprobar el Estudio de Detalle o, en su defecto el correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar en su desarrollo, y en la cuantía que éste determine.

* **D.**- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización realizadas en la Unidad de Ejecución, constituyendo a tal efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización, en aquellos casos en que así se determine en la Ficha de Desarrollo correspondiente, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, sea de oficio o a instancia de los interesados, pueda recabar para sí la carga que pueda suponer la citada conservación.

* **E.**- Costear la ejecución de las obras de infraestructuras y servicios generales, tales como depuradoras de aguas residuales, tramos de colectores o canalizaciones generales de abastecimiento, etc., que, como carga económica complementaria se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE [illegible]
URBANISMO [illegible]
[illegible]
PLAN [illegible]
14 NOV [illegible]
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

determine, en su caso, en la correspondiente Fase de desarrollo del Sector, y en las condiciones que en su momento determine el Ayuntamiento.

* **F**.- Cumplir los plazos previstos en el epígrafe 8.6.2 anterior, para el desarrollo y ejecución de la actuación en general y de las obras de urbanización en particular, así como para el comienzo de las correspondientes a la edificación en los solares resultantes.

8.7.4.- GARANTIAS.

A efectos de aplicación de las previsiones contenidas en esta normativa urbanística, se entenderá por Promotor de una Unidad de Ejecución de iniciativa privada, a la persona física o jurídica que formule sus documentos de desarrollo y los eleve a la Administración actuante, para que se proceda a su tramitación reglamentaria.

Con el fin asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste una garantía del diez por ciento (10%) de costo de las obras de urbanización, según la valoración contenida en el proyecto de ejecución de las mismas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local. La garantía, constituida en metálico o por medio de aval bancario o emitido por entidad pública de suficiente solvencia, deberá formalizarse ante el Ayuntamiento con anterioridad al otorgamiento de la Licencia Municipal para las obras de edificación, a levantar en la Unidad de Ejecución correspondiente. También con anterioridad a este hecho, y como requisito previo indispensable, deberán haberse escriturado a favor del Ayuntamiento, libres de cargas, gravámenes y arrendamiento, las cesiones de suelo antes indicadas.

Para las condiciones y forma de establecimiento de las citadas garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se aplicarán las determinaciones contenidas en los Artículos 6, 7 y 8 de la Ley 4/1.984 de la Comunidad de Madrid, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Los promotores del desarrollo de una Unidad de Ejecución, podrán proceder a la edificación de las parcelas resultantes de su ordenación y a su urbanización simultánea, es decir podrán ejercer el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido aún la condición de solar, realizándolo en las condiciones indicadas en el epígrafe 3.3.9. de estas Normas Urbanísticas. En este caso, la garantía indicada anteriormente se elevará hasta el cien por

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ciento (100%) del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, según la valoración incluida en el presupuesto del proyecto a redactar al efecto.

8.7.5.- CARGAS ADICIONALES DE URBANIZACION EN LAS UNIDADES DE EJECUCION Nº 1, 2, 3, 4-a, 4-b, 6, 7 Y 8.

Estas Unidades de Ejecución, además de los deberes, cargas y obligaciones indicadas con anterioridad para la totalidad de ellas delimitadas, asumirán las que a continuación se indican. El alto grado de aprovechamiento urbanístico establecido para estas Unidades de Ejecución, justifica plenamente la asunción de esta carga adicional, correspondientes a elementos fundamentales de los Sistemas Generales del municipio.

Las Unidades de Ejecución nº 1, 2, 3, 4-a, 4-b y 6 costearán a su cargo la ejecución de un colector, de 1.000 mm. de diámetro, desde el extremo nor-oeste de la U.E. nº 1 al extremo sur de la U.E. nº 6. Su costo de ejecución significa una repercusión de ciento veinticinco mil pesetas (125.000.- pts.) por cada vivienda a edificar en las respectivas unidades de ejecución, cantidad que se abonará previamente a la concesión de la correspondiente Licencia Municipal de Obras. Esta cantidad será actualizada a la fecha en que se desarrolle la respectiva actuación, incrementando la cantidad indicada con el índice oficial de coste de vida. Las Unidades de Ejecución nº 7 y 8, asumirán el costo derivado de prolongar el colector general existente, que actualmente discurre en zanja a través de su territorio, canalizando bajo tubería enterrada dicho equipamiento municipal y ello en la totalidad del recorrido del mismo que afecte a su respectivo ámbito. El trazado de este colector general enterrado, que discurrirá por los viales o espacios libres de uso público establecidos por las presentes Normas Subsidiarias en estas actuaciones, se definirá al redactar el oportuno Proyecto de Urbanización para cada una de estas unidades de ejecución.

8.7.6.- FICHAS DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

En este Artículo se incluye una ficha para cada una de las unidades de ejecución en Suelo Urbano, que han sido delimitadas en estas Normas Subsidiarias, y cuyos ámbitos se recogen en los planos de Gestión del Suelo, (planos nº P-2 del presente documento). A cada uno de estos documentos se le denomina Ficha de Desarrollo de la U.E. correspondiente.

Según lo determinado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 NOV
DOCUMENTO INFORMATIVO
para APROBACIÓN DEFINITIVA
El Técnico Informante
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

de Ejecución o Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo que constituye su respectivo ámbito territorial, son las que se describen en las Fichas de Desarrollo que, para cada una de ellas, se incluyen a continuación. Así pues, en cada ficha se indican las condiciones urbanísticas específicas, de gestión y desarrollo que son de aplicación a la correspondiente Unidad de Ejecución.

Tanto la superficie bruta como así mismo, en caso de señalarse, las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria para dotaciones previstas en cada ficha, se ha de entender como aproximadas, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno de acuerdo con los límites de las mismas, que se determinan en los correspondientes planos de ordenación y gestión. En todo caso, dada la reducida dimensión que en general presentan las áreas de gestión delimitadas, previo a su desarrollo será necesario obtener un plano topográfico directamente sobre el terreno, al objeto de poder contar con un documento gráfico que delimite, con total garantía y seguridad, los linderos del ámbito territorial a desarrollar. También, y por el mismo motivo de la reducida superficie de los ámbitos delimitados, en general no se requiere la redacción de un Estudio de Detalle previo para su ejecución, puesto que la trama viaria que para cada una de ellas se incluye en su correspondiente Ficha de Desarrollo, es suficiente para la ordenación total de las alineaciones. En cuanto a las rasantes, se mantendrán las actuales existentes en los puntos periféricos de los ámbitos a desarrollar, sin que la nueva actuación pueda alterarlas, pudiendo tan solo efectuar ajustes y adaptaciones de aquellas en una magnitud máxima de treinta centímetros (30 cm.), hacia arriba o abajo de las existentes, al objeto de poder efectuar en adecuadas condiciones la transición entre los viarios de nueva implantación y los exteriores existentes a los que éstos se han de conectar.

Por contra, para el desarrollo de todas las Unidades de Ejecución, si que se exige la redacción de los oportunos Proyectos de Parcelación y de Urbanización, el primero con la finalidad de definir el número de parcelas y viviendas a edificar en el ámbito de la actuación y el segundo con los objetivos que le son propios, máxime habida cuenta de que en general no se redactará un Estudio de Detalle previamente, tal y como se ha indicado.

A continuación se incluye la "Ficha de Desarrollo de la Unidad de Ejecución" correspondiente a cada una de ellas.