

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

Anexo.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE ÁMBITOS.

ANEXO 2: Ordenanzas específicas de ámbitos.

INDICE.

AH28 ÁREA SUR SECTOR 1 * (SUR 4.1 PGOU2001)	3
AH29 ÁREA SUR SECTOR 2 * (SUR 4.2 PGOU2001)	8
Cuadro Resumen parámetros ámbitos AH25 a AH38	15

Otros ámbitos:

AH-1 CASCO ANTIGUO	16
AH 3 LAS ERAS (UE6 y UE7)	43
AH4 DESUELTAS	44
AH6 POLÍGONO B (Parcela DE-3)	48
AH7 VIÑAS VIEJAS (Parcelas TC2 y SU UR-6 S-11 Viñas Viejas)	50
AH7 VIÑAS VIEJAS (SG10 Área Campus)	51
AH10 VALDECABAÑAS (Manzanas Mz1, Mz2, Mz3 y Mz4)	55
AH11 LAS LOMAS (AD3 C/ Valle de Tena)	60
AH16 OLIVAR DE MIRABAL (Parcelas BH-a y BH-b UR-15 Olivar de Mirabal)	61
AH17 MONTEPRÍNCIPE ESPECIAL (Parcela S-1 UR-16 Montepíncipe)	62
AH22 SERVICIOS CARRETERA (UE24)	63
URBANIZACIONES HISTÓRICAS. Condiciones particulares y específicas (s/Fichas P.G.O.U. 2001) (UR8 a UR17).	65

ORDENANZASAH28 (ÁREA SUR SECTOR 1)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se incorpora al presente Plan General.

Normas particulares de cada zona

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

1. Norma particular de la zona de red viaria.

1.1. Ámbito de aplicación:

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como Red Viaria General como red principal y la red viaria interior como viario local, pues el viario interurbano se realizará conforme señalen los organismos competentes en la conservación y explotación de las carreteras.

1.2. Carácter:

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.

1.3. Condiciones de diseño urbano:

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen. Los estacionamientos en playas o en vías públicas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m² x 4,50 m².

1.4. Condiciones de aprovechamiento:

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

1.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.6. Condiciones estéticas:

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo 7 de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Norma particular de las zonas verdes.

2.1. Ámbito:

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).

2.2. Carácter:

Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.

2.3. Grados de ordenanza:

No se establecen grados de ordenanza.

2.4. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.
- Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas: las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.
No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.
- Parcelación: no se definen parcelas mínimas.

2.5. Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: no se fija ocupación máxima.
- Altura máxima: la altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.
- Edificabilidad máxima: no se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies.
 - 100 metros cuadrados en zonas menores de 1.000 metros cuadrados y 500 metros cuadrados en el resto.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del sector.

2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.7. Condiciones estéticas:

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.8. Condiciones singulares:

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

3. Norma particular de las zonas de equipamientos.

3.1. Ámbito:

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamiento extensivo.

3.2. Carácter:

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento destinándose a cualquiera de los usos de equipamiento que considere necesario el Ayuntamiento por la localización singular de este espacio.

3.3. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución

simultánea.

- Alineaciones exteriores y retranqueos: los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos en 10 metros.
- Parcelación: la parcela mínima permitida será de **2.000 m²**.

3.4. Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida sobre rasante será del 30 por 100 de la parcela neta.
- Altura máxima: la altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de comisa de 8 metros, pudiendo aumentar esta altura con instalaciones especiales si el equipamiento así lo requiere.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima será de 0,30 m²/m².

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 0,5 m²/m² cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

3.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.6. Condiciones estéticas:

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.7. Condiciones singulares:

Se tendrá en cuenta en el caso de llevar a cabo helipuertos en alguna de las parcelas de equipamiento, las condiciones específicas que establezca de Dirección General de Aviación Civil.

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los planes especiales o a través de estudios de detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

4. Norma particular de las zonas terciarias y comerciales.

4.1. Ámbito:

Estas normas particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas terciarias y comerciales.

4.2. Carácter:

Las zonas terciarias y comerciales corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de estos usos de oficinas y elementos complementarios de servicios personales y de carácter comercial.

4.3. Grados de ordenanza:

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

- TC-1 (ge): terciario extensivo de grado especial.
- TC-1: terciario extensivo.
- TC-2: terciario de ensanche.

En cada zona se grafía expresamente en el plano de zonificación, el grado a que pertenece, señalándose en el uso comercial que la ordenanza de aplicación es la norma TC-2.

4.4. Condiciones de diseño urbano:

- Tipología de edificación: se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.
- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos serán:
 - TC-1 (ge): igual a la altura de la edificación.
 - TC-1: 10 metros.
 - TC-2: 5 metros.
- Parcelación. La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:
 - TC-1 (ge): estará constituida por una única parcela con objeto de llevar a cabo la instalación de una sede corporativa para su desarrollo mediante edificación que se realice al amparo de un proyecto general, sin perjuicio de autorizar un conjunto integrado mediante la constitución de conjunto inmobiliario para configurar titulares diferentes en una parcela urbanística única.
 - TC-1: 10.000 m².
 - TC-2: 2.000 m².

4.5. Condicionantes de aprovechamiento:

- Ocupación máxima. La ocupación máxima permitida sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:
 - TC-1 (ge): la ocupación máxima de la edificación será de un 10 por 100 y un 3 por 100 de la superficie de la parcela se destinará a zona deportiva o espacio ajardinado privado como protección de las zonas bajas de los terrenos, pudiendo ejecutarse un campo de golf siempre que el agua de riego sea reciclada de la depuradora.
 - TC-1: 30 por 100 de la parcela neta.
 - TC-2: 65 por 100 de la parcela neta.
- Altura máxima. La altura máxima permitida será:
 - TC-1 (ge): La altura máxima será de 3 plantas o 15 metros, no computando las plantas bajas diáfanas, pudiendo realizar un 5 por 100 de la edificabilidad máxima total permitida con 5 plantas o 25 metros.
 - TC-1: tres plantas y 15 metros.
 - TC-2: tres plantas y 15 metros.
- Edificabilidad máxima. La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:
 - TC-1 (ge): la edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m², debiendo destinar como mínimo un 10 por 100 de lo construido a centros de formación y telemáticos y un 20 por 100 máximo a instalaciones interiores al conjunto de atención personal, carácter comercial, hostelería, sanitario, asistencial, deportivo o recreativo.

- TC-1: 0,3 m²/m².
- TC-2: 0,55 m²/m², con la salvedad de la zona comercial que se permitirá 0,65 m²/m².

4.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.7. Condiciones estéticas:

Se respetarán las condiciones de protección del capítulo 7 del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas.

4.8. Condiciones singulares:

Se tendrán en cuenta como condiciones singulares la necesidad de localización dentro de la zona TC-1 (ge) de un helipuerto y una torre de comunicaciones que serán objeto de proyecto y tramitación específica de localización para evitar en lo posible los impactos paisajísticos.

Como condiciones de composición de esta zona se procurará que la topografía del terreno se afecte lo menos posible para configurar plataformas con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de estas plataformas, tratando con arbolado el conjunto perimetral de las edificaciones. A su vez, estas edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

ORDENANZAS DEL AH29 (ÁREA SUR SECTOR 2)

Además de lo establecido en la presente normativa, serán de aplicación los valores máximos de superficie construida y número de viviendas del cuadro adjunto al final de las presentes ordenanzas, que recogen los parámetros de planeamiento aprobado para cada ámbito, que se establecen “ex novo” en el presente Plan General.

Normas particulares de cada zona

Serán de aplicación lo establecido en la ordenanza del suelo urbano para cada una de las zonas con las precisiones que en su caso se señalen a continuación.

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

1. Norma particular de la zona de red viaria

- 1.1. **Ámbito de aplicación.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como red viaria de redes generales como viario urbano de red principal y la red viaria de redes locales como viario local.
- 1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedicables destinados a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 1.3. **Condiciones de diseño urbano.**—Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Plan General.
- 1.4. **Condiciones de aprovechamiento.**—En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.
- 1.5. **Condiciones de uso:**
Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cumplirán las determinaciones establecidas en el capítulo séptimo de Protección.

2. Norma particular de las zonas verdes

- 2.1. **Ámbito.**—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como (ZV-2).
- 2.2. **Carácter.**—Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.
- 2.3. **Grados de ordenanza.**—No se establecen grados de ordenanza.
- 2.4. **Condiciones de diseño urbano:**

Tipología de edificación.—Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.—Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación aprobada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

Parcelación.—No se definen parcelas mínimas.

2.5. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—No se fija ocupación máxima.

Altura máxima.—La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de comisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima.—No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado ZV-2: parque urbano: 500 metros cuadrados en zonas mayores que 10.000 metros cuadrados.
- Grado ZV-3: parque lineal: 50 metros cuadrados, en todo caso en instalaciones escalonadas.
- Grado ZV-6: verde especial: no se permiten salvo condiciones singulares.

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Sector.

2.6. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.7. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del capítulo séptimo.

2.8. Condiciones singulares.—Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración solo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

3. Norma particular de las zonas de equipamientos sociales

3.1. Ámbito.—Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas de equipamientos extensivos (EQ-1).

3.2. Carácter.—Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3. Condiciones de diseño urbano:

Tipología de edificación.—Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos serán de 10 metros a calle y linderos.

Parcelación.—La parcela mínima permitida será de 2.000 metros cuadrados.

3.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima.—La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio.

3.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.6. Condiciones estéticas.—Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

3.7. Condiciones singulares.—Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

4. Norma particular de la zona deportiva (DE)

4.1. Ambito de aplicación.—Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE-2).

4.2. Carácter de la zona.—Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

4.3. Condición de diseño urbano.

Tipología de edificación.—La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, pero no computarán edificabilidad ni ocupación de edificio cuando se realicen con cubiertas y cerramientos con más del 50 por 100 de su superficie traslúcida.

Con esta excepcionalidad solo se podrá cubrir como máximo un 50 por 100 de las ocupaciones permitidas de instalaciones descontada la ocupación permitida para la edificación.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones serán igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

Parcelación.—No se define parcela mínima.

4.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima sobre rasante se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que por su falta de cubrición no constituyen edificio con volumen cerrado, y serán de un 30 por 100 para la edificación, y de un 80 por 100 para las instalaciones.

La suma de ambas ocupaciones nunca será superior al porcentaje fijado como ocupación máxima de instalaciones.

Alturas máximas.—La altura máxima permitida será de una planta - 7 metros a comisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 metros cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima será de 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.6. Condiciones estéticas.—Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el capítulo séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Norma particular de la zona terciaria

5.1. Ambito.—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano como (TC-1).

5.2. Carácter.—Las zonas terciarias corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de estos usos de oficinas y elementos complementarios de servicios personales y de carácter comercial.

5.3. Condiciones de diseño urbano:

Tipología de edificación.—Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.—Las alineaciones exteriores serán las que resulten del correspondiente plano de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen en 10 metros para calle y linderos.

Parcelación.—La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.

5.4. Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima.—La ocupación máxima permitida será de un 20 por 100.

Altura máxima.—La altura máxima permitida será de tres plantas o 15 metros a comisa.

Se permitirán edificios singulares en proporción no superior al 5 por 100 de la edificabilidad de la parcela, con una altura máxima de 25 metros a comisa y un máximo de dos plantas.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima permitida será de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado, si bien se concretará en cada parcela en el proyecto de reparcelación.

Excepcionalmente se podrán transferir superficies edificables mediante la tramitación de un Plan Especial.

5.5. Condiciones de uso:

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.6. Condiciones estéticas.—Como condiciones de composición se procurará que la topografía del terreno se afecte lo menos posible para configurar plataformas con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de estas plataformas, tratando con arbolado el conjunto perimetral de las edificaciones. A su vez, estas edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su

integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Las cubiertas podrán ser planas.

Los aparcamientos de superficie se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

6. Norma particular de la zona de servicios de infraestructuras

6.1. **Ámbito.**—Estas normas se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona de Servicios de Infraestructuras (SE-2).

6.2. **Carácter.**—Las zonas de Servicios de Infraestructuras corresponden a superficies de dominio privado o público, para el alojamiento de los elementos infraestructurales y que tienen carácter privativo de la titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etcétera.

6.3. **Condiciones de diseño urbano:**

Tipología de edificación.—La tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.—Las alineaciones exteriores son las que resulten de la ordenación aprobada.

Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación.—No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

6.4. **Condiciones de aprovechamiento:**

Ocupación máxima.—No se establece condición alguna de ocupación máxima.

Altura máxima.—Las alturas máximas permitidas será de una planta-4 metros a comisa.

En todos los casos, se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima.—La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

6.5. **Condiciones de uso:**

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.7. **Condiciones estéticas.**—Serán las que se establecen con carácter general en el capítulo séptimo de protecciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7. Norma particular “Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido”

Estas normas se aplicarán sobre las superficies de vía pecuaria prevista su traslado en la nueva ordenación.

— En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).

— El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos

exigibles para redes por la legislación urbanística.

- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico de desarrollo derivado del presente Plan Parcial que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos”, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los planos derivados de estos.
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan Parcial contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, prevalecerán estos últimos.
- La superficie correspondiente a las vías pecuarias debe estar libre y no será ocupada por taludes de las construcciones anexas ni quedarán deprimidas o elevadas respecto a los terrenos colindantes una vez concluidas las obras, tanto de urbanización como de edificación.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distintos nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados. En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente, de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- c) En el caso de que un viario a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado, de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en el Plan General se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones, eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

8. Cuadro resumen de las normas particulares

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la Legislación General vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

Sur-4.2 “Area Sur”

ORDENANZA				DISEÑO URBANO				APROVECHAMIENTOS				USOS PERMITIDOS		
Nº	ZONA	Grado	Clave	Tipología	Retranqueos		Parcela Mínima	Máxima	Altura Máxima		Edificabilidad Máxima m ² /m ²	Principales	Compatibles	Complementarios
					A calle	A lind.			Plantas	mi				
II	TERCIARIO	Extensivo	TC-I-AS (1)	AB-AS-PA	10m	10m	5.000 m ²	20%	III	15 m (3)	0,30	T-C	EC-D	EQ
VI	EQUIPAMIENTO	Extensivo	EQ-1	AB-AS	10m	10m	2.000 m ²	30%	II	8m	0,30	EQ	EC	T
VII	DEPORTIVO	Extensivo	DE-2	AB-AS	(2)	(2)		30%	I	7m	0,30	EQ-D	EC-ED	EC-R
vin	ZONAS VERDES		ZV	AB-AS	-				I	4m	-	ZV	EC-T	EC-R
IX	SERVICIOS	Infraestructurales	SE 2	AB-AS	5m	3m			I	4 m	-	SI	SU	EQ
X	RED VIARIA		RV		-				-		-	RV	ZV	EC-R

- (1) Terciario extensivo específico del Área Sur (TC-I-AS).
- (2) Igual a la altura de la edificación.
- (3) Con las excepciones previstas en la Norma Particular 4.5.4.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C90879EFC6FA0AA343A20AD
 SECRETARÍA GENERAL (firmado originalmente)
 CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

CUADRO DE NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA

	RESUMEN PARÁMETROS				VIVIENDA PROTEGIDA m2c/Nº DE VIVIENDAS*
	TOTAL SECTOR	MAX. VIV	USO	m2c	
AH25 Prado del Espino	450.999	-	TC	151.212	-
AH26 Olivar 3ª Fase	294.250	649	RU/RM/TC	86.070	-
AH27 Camino Bajo	251.706	2	RU	1.219	-
AH28 Área Sur Sector 1	1.738.218	-	TC	312.582	-
AH29 Área Sur Sector 2	469.340	-	TC	82.867	-
AH30 Cortijo Norte	278.806	516	RU	79.550	-
AH31 Cortijo Sur	446.754	748	RU/TC	115.224	-
AH32-33 Los Fresnos	680.175	1000	RU/RM	193.492	-
AH34 La Carcava	402.104	683	RU/TC	105.265	-
AH35 El Encinar	310.350	1498	RM/TC	161.690	92.250/920
AH35 El Pastel	538.517	947	RU	145.965	-
AH38 Valenoso	1.079.098	3105	RM/TC	356.094	115.038/1.151
TOTAL	6.940.317	9.147		1.791.230	207.288/2.071

(*) Vivienda de protección pública de precio limitado (VPPL)

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A4342A0AD
 CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

ORDENANZAS AH1 (CASCO ANTIGUO)

A) NORMAS GENERALES.

1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

1.1. ALCANCE.

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean para la mejora del viario existente, la transformación para la creación de calles de preferencia peatonal, o la modificación de sus pendientes para la mejora de las condiciones de accesibilidad dentro del ámbito.

Con carácter subsidiario será de aplicación el Plan General de Boadilla del Monte.

1.2. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

Dentro del ámbito definido vamos a distinguir dos tipos de calles, en función de la restricción que sobre ellas se haga del tráfico rodado:

- **Calles con separación de tránsito.**
- **Calles de coexistencia, donde el viario tendrá preferencia peatonal**

1.2.1. Calles con separación de tránsito.

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las zonas urbanas.

Se estudiará la renovación de estas vías atendiendo a factores como son la supresión de barreras arquitectónicas, la homogeneización de materiales, sentidos de circulación más propicios con las nuevas áreas peatonales, etc.

1.2.2. Calles de coexistencia.

Serán las vías más próximas al centro y a edificios de interés cultural y valor arquitectónico. En ellas se limitará la circulación de vehículos para residentes y comerciantes, estableciendo para estos últimos un horario de carga y descarga.

Se trata de calles sin bordillo, donde la diferenciación entre el área de movimiento de circulación del vehículo y el de los espacios reservados para el peatón, se realizará mediante cambios en el pavimento e incorporación de bolardos en las zonas donde sea necesaria una protección.

1.2.3. Elementos ajardinados o con vegetación.

En aquellas vías objeto de remodelación se estudiará la posibilidad de incorporar arbolado y zonas restringidas a la vegetación, como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados. Se podrán

aceptar soluciones distintas a lo regulado para ello en el PG de Boadilla del Monte, siempre y cuando sean adecuadas desde el punto de vista técnico y supongan una mejora del entorno urbano.

1.2.4. Pavimentaciones y acabados.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona del Casco se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave, eliminando bordillos y desniveles.

1.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

La reforma del viario público y la rehabilitación de las fachadas implicará la obligación de soterrar las canalizaciones de alumbrado público y el empotramiento de las que discurren por fachada hasta las luminarias existentes.

Se deberá fijar el modelo de luminaria, de pie o pared, en función de las características de las calles donde se ubiquen.

1.4. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE TELEFONÍA.

La reforma del viario público y la rehabilitación de las fachadas implicará la preferencia de soterrar las canalizaciones de telefonía y el empotramiento de las que discurren por fachada, equilibrando el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación y la protección de la escena urbana.

1.5. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.

La reforma del viario público deberá tener en cuenta aquellas redes de gas inexistentes, debiendo informar a las compañías suministradoras de las obras previstas para que las completen en los casos necesarios.

1.6. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE OTRAS REDES.

Cualquier otro tipo de nueva instalación deberá ser soterrada.

1.7. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL ARBOLADO Y LA JARDINERÍA.

En aquellas vías objeto de remodelación se estudiará la posibilidad de incorporar arbolado y zonas de vegetación, como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, con la finalidad, de ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, cantos rodados o similar u otros acabados. Las soluciones adoptadas se podrán admitir, siempre y cuando sean adecuadas desde el punto de vista técnico y supongan una mejora del entorno urbano.

1.8. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.

Los proyectos de remodelación del viario contemplarán el equipamiento necesario mobiliario urbano, así como puntos de luz suficientes para su función.

1.9. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RECOGIDA DE BASURAS

En el ámbito de aplicación de estas ordenanzas el sistema de recogida de basuras actualmente es soterrado, no obstante se podrán incorporar otros sistemas que se estimen más adecuados en cada momento.

2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

2.1. ALCANCE

Estas normas serán de aplicación en los edificios preexistentes incluidos y para aquellos de nueva planta en las condiciones concretas que se especifiquen para cada ordenanza.

Con carácter subsidiario será de aplicación el P. G. de Boadilla del Monte.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

2.2.1. Características de las edificaciones en la Ordenanza Especial Casco.

2.2.1.1. Casetones.

En obras de reforma y nuevas edificaciones se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que sean necesarias para el uso al que se destine el edificio, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

2.2.1.2. Terrazas de cubierta.

En obras de reforma y nuevas edificaciones, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

2.2.1.3. Miradores.

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo la creación de miradores totalmente acristalados, que se podrán incorporar a la superficie de la vivienda, eliminando las carpinterías de la fachada original y permitiéndose la ampliación de los huecos de las fachadas originales hasta un ancho máximo de 2,20 m. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En obras de reforma de edificios preexistentes que no tengan terrazas ni miradores y en nuevas edificaciones, excepto en planta baja, se podrán crear miradores totalmente acristalados con un ancho máximo de 2,20 m, para incorporarlos a la vivienda hasta un vuelo máximo de 1,00 m, y cuyas condiciones de separación, anchura, vuelo y altura se regularán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuelle o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

2.2.1.4. Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

2.2.1.5. Escaleras.

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

En edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias.

En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes.

Las ampliaciones de escalera de los edificios preexistentes cuando se creen plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos permitidos, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

2.2.1.6. Patios cerrados interiores.

En edificios preexistentes objeto de reforma, que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesario la reducción de las dimensiones de los patios preexistentes, las condiciones que regulen la iluminación y ventilación de las piezas habitables que dan a los mismos, así como las nuevas dimensiones de los patios, se fijarán en cada proyecto en función de la solución adoptada, de la disposición de los huecos, el uso de la pieza habitable, etc., aprobándose cuando no comporten solución inadecuada y garanticen una correcta iluminación y ventilación de las piezas habitables. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Así mismo, las condiciones de ocupación y fondo máximo, establecidas en estas ordenanzas, no se entenderán incumplidas como consecuencia de la instalación de ascensor o de la creación de un nuevo núcleo de escalera.

Los patios de edificaciones preexistentes quedan eximidos de la obligación de contar con un acceso desde las zonas comunes del edificio, siempre y cuando cuenten con el acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble donde se fijen las servidumbres correspondientes. En cualquier caso se respetarán las situaciones preexistentes aprobadas en anteriores licencias.

En las plantas bajas de edificios preexistentes y de edificios de nueva planta, y teniendo en cuenta que el artículo 5.4.2. del PG de Boadilla del Monte establece que *“no se incluirán en el cómputo de ocupación sobre rasante los patios libres cerrados interiores aún cuando se inicien a partir de la planta primera”*, se podrán cubrir los patios en planta baja, regulándose dichas condiciones en cada proyecto en función de

las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

2.2.1.7. Banderines.

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms. y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

2.2.1.8. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

2.2.1.9. Portales.

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y/o vayan a ser objeto de ampliación como consecuencia de la creación de una planta bajo-cubierta, las dimensiones autorizadas a través de las correspondientes licencias serán respetadas, pero en la medida de lo posible se procurará adaptarlas al máximo al Plan General de Boadilla del Monte, sí bien en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizaran las obras y usos regulados en estas ordenanzas y subsidiariamente los del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en obras de nueva edificación, se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.1.10. Vestíbulos

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y/o vayan a ser objeto de ampliación como consecuencia de la creación de una planta bajo-cubierta, las dimensiones autorizadas a través de las correspondientes licencias serán respetadas, si bien en las nueva planta bajo-cubierta de los edificios

existentes los vestíbulos al menos cumplirán con la normativa del Código Técnico de Edificación. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en obras de nueva edificación, se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.1.11. Locales.

En edificios preexistentes, cuando los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos sí podrán ser independientes del local inmediatamente superior, siempre y cuando se ajusten a la normativa sectorial que por razón de su actividad deben cumplir.

Los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.2. Características de las edificaciones en la ordenanza Especial Residencial Multifamiliar.

2.2.2.1. Casetones.

En obras de reforma y nuevas edificaciones, se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que sean necesarias, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

2.2.2.2. Terrazas de cubierta.

En obras de reforma y nuevas edificaciones, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

Se respetarán las condiciones de las preexistentes.

2.2.2.3. Miradores.

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo su incorporación a la superficie del edificio, siempre y cuando justifiquen que su cierre no supone un exceso sobre la edificabilidad y ocupación máximas permitidas y se ajusten al diseño aprobado por la Comunidad de Propietarios. A falta de acuerdo expreso sobre el reparto de la edificabilidad y ocupación sobrantes, se entenderá que la misma se reparte de acuerdo con los coeficientes adjudicados a cada Propietario en los estatutos de la Comunidad de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En edificios de nueva planta computarán dentro de la edificabilidad y la ocupación máximas permitidas y cumplirán los retranqueos.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuelle o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

2.2.2.4. Marsardas.

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamiento se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

2.2.2.5. Escaleras.

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

En obras de reforma de edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias. En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes. Así mismo las ampliaciones de los edificios preexistentes mediante la creación de plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en edificios preexistentes y en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

2.2.2.6. Patios cerrados interiores.

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo-cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

En edificios preexistentes se respetarán los aprobados en anteriores licencias y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.2.7. Banderines.

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

2.2.2.8. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las

fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

2.2.2.9. Portales.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.2.10. Vestíbulos

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y los edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.2.11. Locales.

Se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.3. Características de las edificaciones en la Ordenanza Especial Terciario Comercial Grado-2 y en la Ordenanza Especial Equipamiento.

2.2.3.1. Casetones.

En reformas y edificios de nueva planta, se permitirán espacios horizontales en las plantas de cubierta con las restricciones marcadas al efecto en el Plan General, para el alojamiento de instalaciones de energía solar, aparatos de climatización y antenas, u otras que necesarias para el uso al que se destine el edificio, con objeto de minimizar su impacto visual desde el espacio público.

2.2.3.2. Terrazas de cubierta.

En reformas y edificios de nueva planta, estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina. Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal. Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, canalizando el agua hasta la red de saneamiento.

2.2.3.3. Miradores.

En obras de reforma, las terrazas preexistentes se podrán cerrar en su totalidad permitiendo su incorporación a la superficie del edificio, siempre y cuando justifiquen que su cierre no supone un exceso sobre la edificabilidad y ocupación máximas permitidas y se ajusten al diseño aprobado por la Comunidad de Propietarios. A falta de acuerdo expreso sobre el reparto de la edificabilidad y ocupación sobrantes, se

entenderá que la misma se reparte de acuerdo con los coeficientes adjudicados a cada Propietario en los estatutos de la Comunidad de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal. No se podrán cerrar de forma aislada, sino que formarán parte de un diseño conjunto de toda la fachada.

En edificios de nueva planta computarán dentro de la edificabilidad y ocupación máxima permitidas y cumplirán los retranqueos.

Se permitirá el cierre de terrazas con elementos tipo fuelle o acordeón sin perfil vertical (salvo los aprobados con anterioridad a estas normas que sí podrán mantener la perfilería aprobada) que permitan la abertura total de la terraza de tal forma que dicho espacio se mantenga como espacio exterior sin que se pueda modificar la fachada original del edificio no suponiendo en este caso aumento de la ocupación ni de la edificabilidad. Los elementos de cierre deberán ser aprobados como modelo en la Comunidad de Propietarios en su caso.

2.2.3.4. Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados por encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,6 metros medida al exterior de los cerramientos que la conforman y una altura máxima de 1,00 m medida desde el plano que conforme el faldón de cubierta hasta la cara inferior de la estructura de techo de la mansarda, y su plano de fachada se podrá situar en el mismo plano que la fachada del edificio sin la obligación de que se cumpla hasta la cara inferior del alero de la mansarda la altura máxima permitida.

Las condiciones que regulen su separación o adosamientos se fijarán en cada proyecto en función de las características del inmueble, aprobándose cuando no comporten solución arquitectónica inadecuada y no supongan un aumento del número de plantas. La nueva solución adoptada estará sujeta a previo dictamen favorable municipal.

2.2.3.5. Escaleras.

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio. En edificios preexistentes se admitirán los ámbitos y diseños que se hayan aprobado en anteriores licencias. En caso de que como consecuencia de la instalación de ascensor sea necesaria la demolición de la escalera existente, la nueva deberá cumplir al menos con el Código Técnico de Edificación, con las excepciones que contempla para edificaciones existentes. Así mismo las ampliaciones de los edificios preexistentes mediante la creación de plantas bajo-cubierta deberán cumplir también con el Código Técnico de Edificación.

En edificios preexistentes se procurará que las condiciones de ventilación e iluminación se ajusten al Plan General de Boadilla del Monte, no obstante en virtud de los artículos 2.11.1, y 2.11.4 del PG de Boadilla del Monte, en estos edificios se autorizarán las obras y usos permitidos, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

2.2.3.6. Patios cerrados interiores.

Tanto en ampliaciones de plantas bajo-cubierta de edificaciones preexistentes como en las plantas bajo-cubierta de edificios de nueva planta, los cerramientos de fachadas interiores de los patios podrán elevarse hasta un máximo de 2,00 m desde la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo-cubierta hasta el plano inferior del alero. En este paramento sólo se podrán abrir huecos si el número de plantas del edificio no llega al máximo del permitido. También se podrán abrir mansardas en este paramento según lo establecido en estas normas si se cumple con la altura máxima desde el alero a la rasante oficial.

Se respetarán las condiciones de los patios preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.2.3.7. Banderines.

Son anuncios normales al plano de la fachada, tendrán un vuelo máximo de 60 cms y una altura máxima de 60 cms. Se instalarán a partir de una altura mínima de 2,80m desde la rasante de la acera o nivel del terreno.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

2.2.3.8. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm. del paramento de fachada.

Se permitirán en plantas bajas, debiendo contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios para instalarlos en plantas superiores, salvo que se instalen en edificios exclusivos.

Se podrán autorizar carteles y rótulos con características distintas de las anteriores, siempre y cuando se adapten a las singularidades de las edificaciones y a juicio de los Servicios Técnicos no comporten solución arquitectónica inadecuada.

2.2.3.9. Portales.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación, respetándose los aprobados con anteriores licencias.

2.2.3.10. Vestíbulos

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

Se respetarán las condiciones de los preexistentes y en edificios de nueva planta se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación, respetándose los aprobados con anteriores licencias.

2.2.3.11. Locales.

Se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Se entiende por **servicios e instalaciones de la edificación**, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

Con carácter supletorio será de aplicación el Plan General de Boadilla del Monte.

2.3.1. Servicios de Recogida de basuras.

Los edificios divisibles de nueva planta deberán contar con un local destinado a recogida de basuras, debidamente ventilado, con grifo y desagüe.

2.3.2. Servicios de Evacuación de Aguas Pluviales.

En aquellos edificios que vayan a ser objeto de reforma para ampliación del bajo-cubierta deberá estudiarse la posibilidad de recogida de aguas pluviales mediante su conexión a la red de saneamiento. Debiendo de efectuarse siempre que técnicamente se considere adecuado.

En el resto de casos se regularán por lo especificado en el Plan General de Boadilla del Monte y las normativas sectoriales de aplicación.

2.3.3. Instalaciones derefrigeración.

Tanto en los edificios objeto de reforma de fachada y ampliación de planta bajo-cubierta como en edificios de nueva planta deberá diseñarse un lugar destinado para la instalación de equipos de climatización exteriores, de tal forma que queden ocultos y que su impacto visual desde el exterior sea acorde con las condiciones estéticas del edificio.

Para los locales, se deberá cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 5.6.8. del Plan General referentes a la evacuación del aire caliente o enrarecido.

2.3.4. Tendedores.

Deberá diseñarse en todos los casos el lugar destinado al tendido de ropa sin que ésta sea vista desde la vía pública, debiendo destinarse en los edificios objeto de reforma, de ampliación de la planta bajo – cubierta o de nueva planta, el lugar correspondiente. Únicamente en las áreas grafiadas como ordenanza E-CA y previa justificación, en aquellos casos en que no sea posible crear un lugar adecuado destinado al efecto se podrá sustituir la dotación de tendedero por la de secadora.

3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Con carácter subsidiario será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

3.1. Normas para la mejora urbana.

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas que no queden vinculadas a las plantas inferiores, con el fin de que se lleven a cabo estas ampliaciones con cubiertas inclinadas para permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para rehabilitar las fachadas de los edificios existentes, procurando una mejor calidad en la terminación exterior, en los remates, las ventanas de aleros, en la recogida de aguas y en las carpinterías, favoreciendo, además, mejoras para la instalación de ascensores y aparatos de climatización.

Los proyectos que contemplen la creación de viviendas en las plantas bajo – cubierta de edificios preexistentes deberán estudiar y contemplar mejoras.

Entre los aspectos que podrán contemplar las mejoras indicadas anteriormente encontramos:

- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Rehabilitación de fachadas: Acabados, aislamiento, eliminación de instalaciones vistas, carpinterías, cierres de terraza y miradores homogéneos, etc
- Protección visual de equipos de climatización.
- Cualquier otro aspecto que a juicio de los Servicios Técnicos y dadas las características particulares de cada inmueble se considere fundamental a tener en cuenta en los proyectos de reforma.

B) ORDENANZAS PARTICULARES DEL ÁMBITO CASCO (AH1).

1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

2. TIPOS DE ORDENANZA.

3. ORDENANZA ESPECIAL CASCO.

4. ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

4.2. CARÁCTER DE ZONA.

4.3. GRADOS DE ORDENANZA.

4.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

4.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

4.6. CONDICIONES DE USO.

4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

4.8. CONDICIONES SINGULARES.

4.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

5. ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2.

5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

5.2. CARÁCTER DE ZONA.

5.3. GRADOS DE ORDENANZA.

5.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6. CONDICIONES DE USO.

5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

5.8. CONDICIONES SINGULARES.

5.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

6. ORDENANZA ESPECIAL EQUIPAMIENTO.

6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

6.2. CARÁCTER DE ZONA.

6.3. GRADOS DE ORDENANZA.

6.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

6.6. CONDICIONES DE USO.

6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

6.8. CONDICIONES SINGULARES.

7. ORDENANZA ESPECIAL ZONAS VERDES.

7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 7.2. CARÁCTER DE ZONA.
- 7.3. GRADOS DE ORDENANZA.
- 7.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 7.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 7.6. CONDICIONES DE USO.
- 7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 7.8. CONDICIONES SINGULARES.

8. ORDENANZA ESPECIAL RED VIARIA.

- 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 8.2. CARÁCTER DE ZONA.
- 8.3. GRADOS DE ORDENANZA.
- 8.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.
- 8.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
- 8.6. CONDICIONES DE USO.
- 8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.
- 8.8. CONDICIONES SINGULARES.

1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos principales, los compatibles, los complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

Se mantendrá con carácter subsidiario la aplicación de las ordenanzas del Plan General para aquellos aspectos no reguladas en ninguna de las siguientes ordenanzas.

2. TIPOS DE ORDENANZA.

Las especificidades propias del Casco se realizarán sobre los siguientes tipos de ordenanza:

- ORDENANZA ESPECIAL CASCO (E-CA).
- ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (E-RM).
- ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2 (E-TC2).

3. ORDENANZA ESPECIAL CASCO (E-CA).

3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como zona Especial Casco (E-CA).

3.2. CARÁCTER DE ZONA.

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo.

3.3. GRADOS DE ORDENANZA.

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder la totalidad del ámbito a las mismas características de intensidad.

3.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

3.4.1. Tipología de edificación.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

3.4.2. Parcelación.

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 150 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 7 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

3.4.3. Alineaciones exteriores, fondo máximo.

Respecto a las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan General de Boadilla del Monte, cuya anchura mínima será de 10 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

Será obligatoria la alineación de soportales en los tramos indicados en el plano de alineaciones del Plan General para dar continuidad a los soportales existentes en la actualidad. Así mismo, será obligatorio que cuando los patios coincidan con la alineación de calle estos se cierren para dar continuidad a la línea de fachada.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15 m.

En desarrollo del artículo 5.4.2. de El Plan General, y a los efectos de interpretación del mismo, en las edificaciones existentes y de nueva planta, podrán cerrarse los patios en planta baja. En estos casos la ocupación será del 100% del solar en planta baja.

3.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

3.5.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 85% de la superficie de la parcela, aplicándose la condición más desfavorable cuando no coincida con el fondo máximo edificable.

Se deberá tener en cuenta lo determinado en el artículo anterior, sobre la interpretación del artículo 5.4.2. de El Plan General, en los referentes a la ocupación en planta baja del 100% de los solares como consecuencia del cierre de los patios en esta planta.

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% en solares de hasta 100 m².

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

Con carácter excepcional, y con objeto de solucionar los accesos verticales del edificio, se podrá ocupar el espacio libre público y/o superar el fondo de 15 m y la ocupación del 85%, si fuera necesario como consecuencia de la instalación de ascensor y/o la creación de núcleos de escaleras, y previa presentación para su dictamen favorable municipal y autorización municipal.

3.5.2. Altura máxima.

La altura máxima será de cuatro plantas y con una altura máxima de cornisa total de 13 metros.

En calles con anchuras inferiores a 10 metros la altura máxima será de tres plantas y 10 metros a cornisa, aplicándose esta altura de tres plantas en las zonas que se señalan expresamente en el plano de alineaciones del casco antiguo.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

En los edificios preexistentes que vayan a ser objeto de reforma y que hayan agotado la altura máxima indicada en el párrafo anterior se respetará la altura y número de plantas existentes, a partir de la cuál podrán conformarse cubiertas inclinadas para utilización del espacio bajo cubierta. En todos los edificios preexistentes, en los que se quiera ejecutar la ampliación del bajo-cubierta se podrá incrementar la altura comprendida entre la cara superior del último forjado y el vuelo del alero en 0,60 m, con la condición de incorporar a los proyectos alguno de los condicionantes establecidos en las normas generales de protección de estas ordenanzas.

3.5.3. Edificabilidad máxima.

Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores de altura y fondo máximo con la limitación de ocupación señalada.

En el ámbito del AD-2 "La Vega" la superficie máxima edificable será de 4.870 m² construidos computables, según el estudio de detalle aprobado.

3.5.4. Número máximo de viviendas.

Será el resultante de aplicar los parámetros urbanísticos así como las condiciones generales de los usos del PG de Boadilla del Monte.

3.6. CONDICIONES DE USO.

3.6.1. Uso principal.

Se permitirá como uso característico el residencial unifamiliar y multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, pero se permitirán estancias de alojamiento humano con puestos de trabajo permanentes en el resto de usos compatibles o complementarios, cumpliendo en cualquier caso con sus legislaciones sectoriales

respectivas.

Los siguientes usos quedarán permitidos (en todas las situaciones de uso):

- Industria taller y almacén en Categoría 1ª y 2ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Todos estos usos, cuando comporten asistencia de público y se sitúen en edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

A lo indicado en el párrafo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible en ningún caso requerirán la conformidad de la Comunidad de Propietarios.
- Cuando se sitúen en locales de edificios divisibles cuyo acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, no se requerirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios en los siguientes casos:
 - No se originen ruidos mediante máquinas o motores.
 - No se prevean visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias (art. 5.6.8. PG).

3.6.2. Usos complementarios.

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

Lo indicado en el artículo anterior en lo referente a la exigencia con carácter previo de la conformidad de la Comunidad de Propietarios, será de aplicación también para los usos complementarios.

3.6.3. Usos prohibidos.

El resto de usos y Categorías.

3.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º del Plan General de Boadilla del Monte, y las indicadas en estas ordenanzas relativas a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

3.7.1. Fachadas.

Las características estéticas de los edificios quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto en los casos de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños fotorealísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

3.7.2. Cubiertas.

Con carácter general serán inclinadas.

Quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto los de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños fotorealísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

3.8. CONDICIONES SINGULARES.

Específicamente se regula que la utilización de las plantas bajo cubiertas se podrá realizar con viviendas que no queden vinculadas a las plantas inferiores, con el fin de que se lleven a cabo estas ampliaciones con cubiertas inclinadas para permitir a las comunidades de propietarios obtener financiación suficiente para realizar las mejoras indicadas en el artículo 5.3.1. de las Normas Generales de Protección de estas ordenanzas.

3.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

La dotación de plazas de aparcamiento para los edificios de nueva planta, será a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ó fracción construidos sobre rasante, descontando de estos lo correspondiente a las zonas comunes.

En los siguientes casos los edificios de nueva planta quedarán excluidos del cumplimiento de esta dotación de plazas de aparcamiento:

- Los solares con una superficie igual ó menor de 250 m².
- Los solares con una longitud de fachada igual ó menor a 10 m.

En todos los casos de edificaciones de nueva planta, quedarán eximidas, ó se restarán del cómputo total las primeras 5 plazas de aparcamiento.

Para edificios singulares de complejo diseño, y con carácter excepcional, previo dictamen técnico municipal, para usos compatibles y complementarios, el cumplimiento de la dotación de las plazas de aparcamiento podrá realizarse en otros aparcamientos públicos y/o privados, fuera del edificio, mediante la suscripción de los oportunos contratos.

Así mismo en todos los casos, la exigencia del cumplimiento de la dotación para plazas de aparcamiento, podrá eximirse por el Ayuntamiento, previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de la situación urbana, anchura de calle, tráfico, forma del solar, etc.

Del cumplimiento de esta dotación de plazas de aparcamiento, quedan eximidas las ampliaciones ó reformas que se efectúen en los edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas.

Los edificios existentes podrán reducir plazas de aparcamiento siempre que se ajusten a las determinaciones de este artículo para edificios de nueva planta y a juicio de los Servicios Técnicos se considere conveniente para un mejor desarrollo de las actividades.

4. ORDENANZA ESPECIAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (E-RM).

Esta ordenanza especial modifica, algunos aspectos de la ordenanza residencial multifamiliar (RM) del Plan General de tal manera que se adapte a las condiciones particulares del Casco.

4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Zona Especial Residencial Multifamiliar (E-RM).

4.2. CARÁCTER DE ZONA.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinados principalmente a viviendas.

4.3. GRADOS DE ORDENANZA.

Se distingue un único grado de ordenanza por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares a las mismas características de intensidad.

4.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

4.4.1. Parcelación.

La parcela mínima será de 1.400 m² o la existente en caso de ser menor.

4.4.2. Tipología de edificación.

Será abierta y aislada o adosada.

4.4.3. Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 4 metros o la existente en caso de ser menor.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8 m.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado y previo dictamen favorable municipal.

En edificaciones ejecutadas será la existente en caso de ser menor.

4.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

4.5.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 % de la parcela neta, o la existente en caso de ser mayor.

4.5.2. Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de cuatro plantas con una altura máxima de cornisa total de 13,5 m o la existente en caso de ser mayor.

4.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m², si bien en todo caso, se aplicará como máximo la edificabilidad que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de las parcelas existentes y/o la existente en caso de ser mayor.

En plantas que por motivo de su fondo excesivo tengan una parte de planta baja y otra de bajo-rasante, se computará hasta un fondo máximo de 10 m respecto de la alineación de fachada como planta baja y el resto como planta bajo-rasante.

4.5.4. Número máximo de viviendas.

Será el resultante de aplicar las ordenanzas urbanísticas de estas ordenanzas, así como las condiciones generales de los usos residenciales del PG de Boadilla del Monte.

4.6. CONDICIONES DE USO.

4.6.1. Uso principal.

Se permitirá como uso característico el residencial unifamiliar y multifamiliar.

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose estancias de alojamiento humano con puestos de trabajo permanentes en el resto de usos compatibles o complementarios, cumpliendo en cualquier caso con sus legislaciones sectoriales respectivas.

Se permitirán los siguientes usos en todas las situaciones:

- Industria taller y almacén en Categoría 1ª y 2ª.
- Comerciales y Terciarios, Categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento Dotacional 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comercial subtipos de Hostelería, Recreativo, Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª, y para vehículos en parking categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Servicios Urbanos, Categoría 1ª.
- Dotación de aparcamiento en garajes, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Todos los usos, cuando comporten asistencia de público y se sitúen en edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

A lo indicado en el párrafo anterior se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible en ningún caso requerirán la conformidad de la Comunidad de Propietarios.
- Cuando se sitúen en locales de edificios divisibles cuyo acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, no se requerirá la conformidad de la Comunidad de Propietarios en los siguientes casos:
 - No se originen ruidos mediante máquinas o motores.
 - No se prevean visitas al inmueble, diferentes a las personas que trabajen, en número superior a 10 diarias (art. 5.6.8. PG).

4.6.2. Usos complementarios.

En situación D se permitirán únicamente usos terciarios con Categoría 1ª.

Lo indicado en el artículo anterior en lo referente a la exigencia con carácter previo de la conformidad de la Comunidad de Propietarios, será de aplicación también para los usos complementarios.

4.6.3. Usos prohibidos.

El resto de usos y Categorías.

4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7º del Plan General de Boadilla del Monte, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

4.7.1.Fachadas.

Las características estéticas de los edificios quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto en los casos de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños foto realísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

4.7.2.Cubiertas.

Con carácter general serán inclinadas.

Quedarán supeditadas a dictamen favorable previo municipal, con el objeto de que tanto los de reforma como los de nueva planta impriman un carácter propio al Casco Antiguo. Para elaborar el dictamen previo, los técnicos podrán solicitar muestras de acabados, perspectivas de ubicación dentro del Casco, diseños foto realísticos u otros estudios que consideren necesarios en función de la ubicación y entorno donde se encuentre el edificio concreto.

4.8. CONDICIONES SINGULARES.

4.8.1. Conjuntos integrados

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

4.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Con carácter general será de 1 plazas por vivienda y de una cada 50 m2 de superficie útil en otros usos.

En cualquier caso se respetarán las existentes.

En las transformaciones de usos de edificios existentes no será necesario justificar la dotación de aparcamiento, si bien no podrán reducirse las existentes.

5 ORDENANZA ESPECIAL TERCIARIO COMERCIAL GRADO 2 (E-TC2).

5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Terciario Comercial.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en estas ordenanzas, respetando las singularidades de las edificaciones existentes que ya han sido aprobadas en anteriores licencias.

5.2. CARÁCTER DE ZONA.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

5.3. GRADOS DE ORDENANZA.

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder la totalidad del ámbito a las mismas características de intensidad.

5.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

5.4.1. Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

5.4.2. Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y serán de 5 m o existentes en caso de ser menores.

En el ámbito del Casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

5.4.3. Parcelación.

La parcela mínima será 1.000 m², respetándose en todo caso, la parcelación existente.

5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1 Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 65% de la parcela neta o las existentes en caso de ser mayores.

5.5.2. Altura máxima.

La altura máxima permitida será de cuatro plantas, con una altura máxima a cornisa de 13 m o las existentes en caso de ser mayores.

5.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida será 0.6 m²/m², si bien se permitirá como máxima la edificabilidad inscrita en El Registro de la Propiedad o la existente en caso de ser mayores.

5.6. CONDICIONES DE USO.

5.6.1. Usos principales.

- Comerciales, Categorías 1^a y 2^a.
- Terciarios, Categorías 1^a y 2^a.

- Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
- Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1^a, 2^a y 3^a
- Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1^a, 2^a, 3^a, 4^a.
- Equipamientos comerciales docentes y educativos, categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Equipamientos comerciales sanitarios, categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Equipamientos comerciales de Bienestar Social, categorías 1^a, 2^a y 3^a.

5.6.2. Usos complementarios.

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m2 ó 3.000 m2 construidos con la limitación de superficie de 150 m2.

5.6.3. Usos prohibidos.

El resto de usos.

5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General.

5.9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se respetará la dotación de aparcamiento existente.
En edificios de nueva planta se dotará con una plaza cada 100 m2 de superficie construida o en caso de ser mayor la que resulte de los usos correspondientes.

5.10. Conjuntos integrados

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

6. ORDENANZA ESPECIAL-EQUIPAMIENTO (E-EQ).

6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de ordenación del Plan General como Zonas de Especial-Equipamiento (E-EQ).

6.2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

6.3. GRADOS DE ORDENANZA.

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- E-EQ-2.....Especial-Equipamiento de Ensanche.
- E-EQ-3.....Especial-Equipamiento Intensivo.

6.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

6.4.1. Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea o bien presten un mismo servicio público compartido.

6.4.2. Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:



E-EQ-2.....	5 m
E-EQ-3.....	3 m

En caso de ser menores se respetarán los existentes.

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del Casco.

6.4.3. Parcelación.

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

E-EQ-2.....	1.000 m2
E-EQ-3.....	500 m2

En todo caso se respetará la parcelación existente.

6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

6.5.1. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante para cada uno de los grados será la siguiente:

E-EQ-2.....	60% de la parcela neta
E-EQ-3.....	85% de la parcela neta

En todo caso se respetará la ocupación existente en caso de ser mayor.

6.5.2. Altura máxima.

La altura máxima permitida en todos los grados será de cuatro plantas y de 15 m a cornisa, o la existente en caso de ser mayor.

6.5.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

E-EQ-2.....	1,00 m2/m2
E-EQ-3.....	2,00 m2/m2

En las parcelas situadas en la Avenida del Generalísimo, 6-8-10 y en la Calle de los Mártires, 1, por tratarse de equipamientos incluidos dentro del ámbito del Casco Antiguo del P.G.O.U., su edificabilidad máxima permitida será la deducida de la ocupación y número máximo de plantas, o la existente en caso de ser mayor.

6.6. CONDICIONES DE USO.

6.6.1. Uso principal.

Edificios de las Administraciones Públicas y usos de equipamiento dotacional ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la Administración Pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro, en todos los subtipos y categorías.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

6.6.2. Usos compatibles.

- Equipamientos comerciales de espectáculos, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente y educativos, sanitarios, y de Bienestar Social, todos ellos en categorías 1ª y 2ª.
- Usos comerciales en categoría 4ª, en las zonas que expresamente señale el Plan en las Fichas de Ordenación y Gestión.
- Los usos terciarios en categorías 1ª , 2ª y 3ª.

6.6.3. Usos complementarios.

- El uso comercial en categoría 1ª.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 ó haya más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m2.

6.6.4. Usos prohibidos.

El resto de usos.

6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección, permitiéndose cubiertas inclinadas, planas o mixtas, siempre y cuando a juicio de los Servicios Técnicos no comporten una solución arquitectónica inadecuada.

6.8. CONDICIONES SINGULARES.

Las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

7 ORDENANZA ESPECIAL ZONAS VERDES (E-ZV).

7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Zona Verde (E-ZV).

7.2. CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

7.3. GRADOS DE ORDENANZA.

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

- E-ZV-2.....Especial Parque Urbano.
- E-ZV-4.....Especial Áreas Ajardinadas.

7.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

7.4.1. Tipología de edificación.

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

7.4.2. Alineaciones exteriores y retranqueo mínimos.

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

7.4.3. Parcelación.

No se definen parcelas mínimas.

7.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

7.5.1. Ocupación máxima.

No se fija ocupación máxima

7.5.2. Altura máxima.

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

7.5.3. Edificabilidad máxima.

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado E- ZV-2 Especial Parque Urbano..... 500 m2 en zonas > 10.000 m2
- Grado E-ZV-4 Especial Área Ajardinada.....100 m2 en zonas < 1.000 m2 y 500 m2 en el resto

En todo caso no se superará una edificabilidad del 5% computada sobre la superficie total de zonas verdes de estas ordenanzas.

7.6. CONDICIONES DE USO.

7.6.1. Uso principal.

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º del Plan General.

7.6.2. Usos complementarios.

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

Se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

Así mismo, estas zonas verdes se podrán completar con espacios destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población, completándose con las áreas peatonales y de estacionamiento de vehículos que sean necesarias para un mejor aprovechamiento y diseño de estas zonas verdes ubicadas dentro de este ámbito del Casco.

En el grado E-ZV-2 se permitirá el uso comercial Categoría 4ª del Plan General.

Por las zonas verdes también podrán discurrir usos de servicios de infraestructura, siempre y cuando sean subterráneos.

7.6.3. Usos prohibidos.

El resto de los usos.

7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º del Plan General.

7.8. CONDICIONES SINGULARES.

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

8 ORDENANZA ESPECIAL RED VIARIA (E-RV).

8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como Especial Red Viaria (E-RV).

8.2 CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

8.3. GRADOS DE ORDENANZA.

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

8.4. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización de estas ordenanzas para cada uno de los elementos que la componen.

8.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

En estas zonas *en general* no se permiten edificaciones, con las siguientes excepciones:

- Lo regulado en el artículo 3.5.1 de estas ordenanzas en lo que se refiere a la instalación de ascensores y/o creación de núcleos de escalera.
- Las necesarias para desarrollar los usos complementarios.

8.6. CONDICIONES DE USO.

8.6.1. Uso principal.

-Red viaria.

8.6.2. Usos complementarios.

- Zonas verdes ajardinadas, especiales, peatonales y de protección.

- Equipamiento comercial recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Uso comercial en Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Uso Comercial en Categoría 4ª.
- Equipamiento comercial para vehículos parking público, siempre que sean bajo-rasante o en superficie, mediante concesión administrativa.
- Servicios de Infraestructura.
- Servicios urbanos de transportes: paradas de transporte público.
- Servicios urbanos de limpieza: puntos de recogida de residuos domésticos.
- Servicios urbanos de dotación de aparcamiento estacionamiento, siempre que sean en superficie o enterrados.
- Se permitirán los veladores conforme lo regulado en la ordenanza correspondiente.

8.6.2. Usos prohibidos.

El resto de usos.

8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º del Plan General.

8.8. CONDICIONES SINGULARES.

No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZAS DEL AH3 “LAS ERAS”

(Antigua UE6 “Parque Escuela Infantil” y antigua UE7 “Comercial Las Eras”)

1 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

1.1. Las zonas correspondientes a zona verde, servicios urbanos y red viaria se regulan por lo establecido en las ordenanzas generales de suelo urbano.

1.2. Las zonas correspondientes a la ordenanza (TC-2) se regulan por las condiciones generales de la ordenanza TC-2 con las siguientes precisiones:

1.2.1. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento de la zona TC-2 será el siguiente:

- Superficie parcelas aportadas UE7: 13.803,33
- Edificabilidad bruta: 0,70 m²/m².
- Total superficie máxima construida: 9.662,33 m²c uso TC-2/m².

1.2.2. Condiciones de volumen.

- El número máximo de plantas será de 3 (baja + 2).
- La altura máxima a cornisa será de 12 m.
- El retranqueo mínimo, tanto al frente de parcela como a linderos será de 3 m.
- La ocupación máxima sobre rasante será del 75%, pudiendo ocuparse el 100% de la parcela bajo rasante.

2 OTRAS CONDICIONES.

2.1. El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle a fin de concretar las alineaciones, zonas de ordenanza, rasantes y para establecer la ordenación de volúmenes más adecuada en relación con el entorno, o bien mediante Plan Parcial de reforma interior, en caso de que se establezcan determinaciones más allá de las permitidas para los estudios de detalle.

2.2. En la parcela calificada como “SE” (Servicios Urbanos) se admite la ejecución de un aparcamiento bajo rasante en régimen de “Complejo Inmobiliario”, a fin de mejorar la dotación de aparcamiento de vehículos para el uso comercial del ámbito. Este régimen se concretará en el correspondiente proyecto de parcelación.

2.3. Se admite la división del ámbito en unidades de ejecución con objeto de facilitar el desarrollo del ámbito, pudiendo definirse las mismas en el Estudio de Detalle a redactar. Asimismo se permite la ejecución de la urbanización por fases, debidamente justificadas.

3 CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN.

La expropiación del suelo correspondiente a la UE6 “Parque Escuela Infantil”, así como la compensación derivada de la Sentencia de 31 de marzo de 1992 (sobre la licencia denegada para la construcción de edificio de locales y viviendas en la parcela C-1 del polígono A-5 del Sector Ensanche) se abonarán preferentemente en especie con suelos de titularidad municipal en el ámbito UE7 “Comercial Las Eras”.

ORDENANZA AH4 “DESUELTAS”

Normas Urbanísticas

1. Norma particular de la zona EQ-2 y EQ-3 (y EQ-A con carácter complementario)

1.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como EQ-2 y EQ-3; igualmente se podrá aplicar complementariamente a la superficie grafiada como EQ-A.

1.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas en edificación abierta y que se destinan a usos de equipamientos dotacionales así como de equipamientos comerciales.

1.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 5 m.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 1.000 m² para EQ-2 y 500 m² para EQ-3.

1.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 60 % de la parcela neta para EQ-2 y el 85 % para EQ-3.

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m.

También, se permitirá la altura máxima de 3 plantas y 15 m a cornisa, en los equipamientos de Ensanche EQ-2 e Intensivo EQ-3 cuando existan razones para reducir la ocupación del suelo, cumpliendo en este caso los retranqueos que se exigen para el equipamiento de Ensanche, y exceptuando de esta norma los equipamientos situados en urbanizaciones históricas.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima total será de 1m²/m² para EQ-2 y 2m²/m² para EQ-3.

En los equipamientos de Ensanche EQ-2, se podrá ampliar la edificabilidad permitida hasta un 1,5 m²/m², cuando se trate de dotaciones insuficientes en el municipio o en el área en que se ubique, a juicio del Ayuntamiento.

1.5. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Equipamiento dotacional y equipamiento comercial en todos sus subtipos y categorías.

- **Usos compatibles**

- Usos comerciales en todas sus categorías.
- Usos terciarios en categorías 1ª y 2ª.
- Usos de Zonas Verdes.
- Usos Recreativos.
- Los mismos usos que se desarrollan en el Parque Temático de la zona verdeZV-2*.

- **Plazas de aparcamiento.**

Se exigirá como mínimo 1,5 plazas en el interior de las parcelas por cada 100 m² de edificación, justificándose en cada proyecto específico.

1.6. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección contenidas en el P.G.O.U.

2. Norma particular de la zona EQ-A

2.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como EQ-A.

2.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios destinados a equipamientos de aparcamiento para vehículos y de complemento a los equipamientos contiguos.

2.3. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Aparcamiento de vehículos en superficie y/o bajo rasante.

El mismo del equipamiento contiguo, con la misma ordenanza de aplicación que éste, así como sus condiciones de diseño urbano, aprovechamiento, ocupación, altura, edificabilidad) y condiciones estéticas.

2.4. Condiciones de diseño urbano

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

2.5. Condiciones de aprovechamiento

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

2.6. Condiciones estéticas

Las mismas que las del equipamiento contiguo al que complementa.

3. Normas particulares de las zonas verdes ZV-2, ZV-2* y ZV-3

3.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como ZV-2 y ZV-2*.

3.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

La zona verde grafiada con ZV-2* se considera una zona verde de carácter singular para la implantación de un Parque Turístico-Cultural-Recreativo.

3.3. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en la zona verde tendrán tipología de edificación abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se establece parcela mínima.

3.4. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima.

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará:

Grado ZV-2 Parque Urbano.....500 m²c en zonas > 10.000 m²s

Grado ZV-2*3.000 m²c, si bien sólo computará como superficie edificada la de aquellas edificaciones necesarias para el desarrollo de los servicios así como las que sean habitables. No computarán como edificabilidad los elementos que desarrollen contenidos culturales, siempre y cuando no sean habitables.

3.5. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General con las siguientes precisiones:

- **Uso principal**

La zona calificada como ZV-2* se destinará a espacios libres de carácter singular con uso Recreativo, como puede ser la implantación de un Parque Turístico-Cultural- Recreativo, con las edificaciones complementarias de servicios y oficinas para el desarrollo del Parque Temático.

- **Usos complementarios**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y

urinarios, almacenes de mantenimiento y restauración.

Se permitirán los usos de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos. En zonas específicas se permitirá el Uso Comercial, vinculado al Parque Temático.

3.6. Condiciones de urbanización

La zona que se destine a aparcamiento deberá recibir un tratamiento con un pavimento adecuado ecológico, y deberá ajardinarse con arbolado y vegetación a fin de conseguir el mínimo impacto ambiental de las actividades alternativas que se realicen en esta área.

4. Norma particular de la zona SE-2

4.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas como SE-2.

4.2. Carácter de la zona

Corresponde con el trazado del Metro Ligero y de los servicios urbanos de infraestructura, siendo de aplicación, con carácter subsidiario, la normativa particular de Servicios, en su grado SE-2 Servicios de Infraestructura, del PGOU vigente.

ORDENANZA AH6 "POLÍGONO B" (PARCELA DE-3)

ORDENANZA DE-3* (Deportivo Intensivo, específico para la Parcela DE-3 del Sector UR-5, de Equipamiento Dotacional Deportivo):

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a la superficie grafiada en los planos de ordenación del Plan General como Zona Deportiva (DE-3*) del AH6 (Polígono B).

Carácter de la zona.

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

Condición de diseño urbano.

Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, pero no computarán edificabilidad ni ocupación de edificio cuando se realicen con cubiertas y cerramientos con más del 50% de su superficie traslúcida.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación aprobada. Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos de las edificaciones serán de 5m.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

Las pistas deportivas, así como los muros de contención de tierras necesarios para su ejecución, podrán realizarse en los retranqueos y su altura máxima será la rasante de dichas pistas. Los cerramientos ejecutados sobre esta rasante tendrán un cerramiento ciego hasta una altura máxima de 1,50 metros, y el resto hasta 3,00 metros de altura con elementos ligeros como cerrajería, madera, acabados vegetales, sin superar esta altura en ningún punto.

Dotación de aparcamiento.

La dotación mínima dentro de la parcela será de 120 plazas.

Parcelación.

No se define parcela mínima.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar subrogaciones en la parcela de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación Máxima.

La ocupación máxima sobre rasante se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que por su falta de cubrición no constituyen edificio con volumen cerrado (será de aplicación lo estipulado en el apartado de **tipología de edificación** en lo referente a lo del 50 %), y serán las siguientes:

	De edificación	De las Instalaciones.
DE-3*	60%	90%

Altura Máxima.

La altura máxima permitida tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-3* 2 plantas – 15 m. a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 20 m. cuando se trate de edificaciones y/o instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad será la siguiente:

DE-3* 1,00 m2/m2.

Condiciones de uso.

Uso Principal.

-Equipamiento dotacional deportivo en todas sus categorías.

Uso Compatible.

-Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo, en todas sus categorías, siempre y cuando el Ayuntamiento justifique su necesidad.

Uso complementario

- Se permitirá, en una proporción máxima de un 10% de la edificabilidad, los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial y los usos de equipamiento comercial de hostelería.
- También se permitirá el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m2, cuando la parcela sea superior a 10.000 m2 ó existan construidos más de 3.000 m2 de superficie.

Usos prohibidos

El resto de usos.

Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º del Plan General de Ordenación Urbana.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A343A20AD
 CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

ORDENANZAS DEL AH7 “VIÑAS VIEJAS”

(Parcelas (TC-2) y (SU))

En estas parcelas serán de aplicación las ordenanzas generales Tc-2 con las precisiones sobre la edificabilidad del siguiente cuadro:

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)
(TC-2)	7.450	5.076+400 = 5.476
(SU)	1.641	984-400 = 584

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A343A20AD

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

CSV: 266601DDC282A7D834342E6D4FA5

ORDENANZAS DEL AH7 “VIÑAS VIEJAS” (SG-10)

1. Normas Particulares de cada Zona

1.1. Norma particular de la zona de red viaria

Será de aplicación la Ordenanza de red viaria del Plan General, que a continuación se describe.

1.1.1. Ámbito de aplicación

Esta norma se aplicará en todas las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como zonas de Red Viaria (RV).

1.1.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

1.1.3. Grados de ordenanza

Esta norma particular, por su uso específico, no determina grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

1.1.4. Condiciones de diseño urbano

Las características de diseño de estas redes se definirán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

1.1.5. Condiciones de aprovechamiento

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

1.1.6. Condiciones de uso

1. • Uso principal
2. - Red viaria
3. • Usos complementarios
4. - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
5. - Servicios urbanos.

- Usos prohibidos
- El resto de usos.

1.1.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección del PGOU.

1.1.8. Condiciones singulares

No se fijarán condiciones singulares

1.2. Norma particular de las zonas verdes

Será de aplicación la norma particular de la presente ordenanza y en lo no previsto en la misma, de manera subsidiaria, la Ordenanza de Zona Verde de Parque lineal del Plan General (ZV-2).

1.2.1. Ámbito de aplicación

Estas normas particulares se aplicarán en las superficies que se grafían como Zona Verde (ZV).

1.2.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a espacios lineales de expansión, arbolado y paseo.

1.2.3. Grado de ordenanza

No se establecen condiciones específicas de grado.

1.2.4. Condiciones singulares

Se fija como condición de edificabilidad, el parámetro de 50 m²c en instalaciones dispersas.

1.2.5. Condiciones de uso

- **Uso principal**

Espacios lineales arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

- **Uso complementario**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento, cuando se justifique por el Ayuntamiento su interés general.

- **Uso permitido**

En las zonas de parque lineal, se admitirán zonas de estacionamiento para vehículos así como accesos a las parcelas resultantes.

1.2.6. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º del PGOU.

1.3. Norma particular de la zona de equipamiento

Será de aplicación la norma particular de la presente ordenanza y en lo no previsto en la misma, de manera subsidiaria, la Ordenanza de Equipamiento extensivo del Plan General.

1.3.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en el Planos de Zonificación como Zonas de Equipamiento EQ-AC.

1.3.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

1.3.3. Grado de ordenanza

Para este grado de ordenanza EQ-AC, se establecen las condiciones específicas que se detallan en los puntos siguientes en aplicación del apartado 8.8.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.3.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

Se permitirá la tipología de edificación abierta, aislada, adosada y pareada.

También se permitirá adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea ambos proyectos.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de la ordenación del Plan General.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 10 m.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 2.000 m²

1.3.5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima
- Altura máxima
- Edificabilidad máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de 50 % de la parcela neta.

La altura máxima permitida será de tres plantas más bajo cubierta y 15 m a cornisa.

La superficie máxima edificable de esta zona será de 250.000 m², estableciéndose un coeficiente de edificabilidad neta del 0,652 m²/m² siempre que no concurra el supuesto previsto en el párrafo siguiente.

Podrán efectuarse trasvases de edificabilidad entre las diferentes parcelas de equipamiento a fin de adaptar la edificabilidad concreta de cada parcela al uso que se pretende materializar, siempre que dicho trasvase se justifique por razón de las necesidades y características propias del uso. A estos fines, se exigirá el previo acuerdo de los titulares de derechos sobre las parcelas afectadas y la formulación de un Estudio de Detalle que tendrá por objeto concretar el reparto de la edificabilidad resultante que en ningún caso podrá rebasar la suma de la edificabilidad inicial de las parcelas afectadas por dicho trasvase.

1.3.6. Condiciones de uso

Se cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.3.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección contenidas en el P.G.O.U.

1.4. Norma particular de la zona de servicios

Será de aplicación la Ordenanza SE-1 del Plan General.

1.4.1. Ámbito de aplicación

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zona de Servicios (SE-1)

1.4.2. Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

1.4.3. Grado de ordenanza

Para el grado SE-1 de Servicios Urbanos, se establecen unas condiciones específicas que se detallan en los puntos siguientes.

1.4.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos
- Parcelación

Los retranqueos mínimos a calle serán de 5 m y a linderos de 3 m.

No se define parcela mínima.

1.4.5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima
- Altura máxima
- Edificabilidad máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante de la edificación será del 40 %.

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 8 m a cornisa.

La superficie construida máxima será de 1.820 m².

1.4.6. Condiciones de uso

- Usos principales

Se destinará a la realización de un punto limpio.

- Plazas de aparcamiento.

Se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

1.4.7. Condiciones estéticas

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones de las Normas Urbanísticas del PGOU, si bien específicamente se protegerá el Punto Limpio en un arbolado perimetral, y se tratarán las cubiertas de forma singular para que tengan la calidad adecuada a su ubicación.

ORDENANZAS AH10 "VALDECABAÑAS" (MANZANAS MZ-1, MZ-2, MZ-3 Y MZ-4).

NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las manzanas MZ-3 y MZ-4 con ordenanzas (TC-EV) y (ETC-EV) respectivamente, dentro del ámbito discontinuo denominado en el PG como "PE-UR9".

Las parcelas cuya ordenanza de aplicación sea Residencial Unifamiliar (RU-2), Áreas Ajardinadas (ZV-4), Áreas peatonales (ZV-5), Servicios de Infraestructuras (SE-2) y Red Viaria (RV) (MZ-1 y MZ-2), se regirán íntegramente por la regulación establecida en el Plan General.

La localización exacta de los Centro de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la norma particular de aplicación.

1. Ordenanza Terciario Comercial Especial Valdecabañas.

1.1. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

1.2. Condiciones de diseño urbano.

• **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de ordenación del Plan General. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

TC-EV 5 m

El retranqueo a parcelas con ordenanza residencial será de al menos 20 metros, debiendo estar este espacio arbolado y libre de edificaciones.

• **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente:

TC-EV 1.000m²

• **Distancia entre edificaciones.**

Se deberá respetar la establecida con carácter general en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

1.3. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

TC-EV 50% de la parcela neta.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder del 90% de la parcela neta, debiendo respetarse en todo caso la separación mínima a lindero establecida en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima que le corresponde a cada una de las parcelas es la siguiente:

Manzanas PE	Edificabilidad
MZ-3	90.517 m ²
	90.517 m²

1.4. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**
 - Terciario y Equipamiento Comercial, en todas las categorías hasta una edificabilidad máxima de 84.517 m².
 - Terciario categoría 1 y 2 para el resto.
 - Servicios de Infraestructuras (SE-2): Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.
- **Usos complementarios.**
 - Comercial en categoría 1^a y 2^a.
- **Usos prohibidos.**
 - El resto de usos.

1.5. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas, debiendo quedar ocultas las instalaciones situadas sobre estas.

1.6. Condiciones singulares.

Deberá garantizarse el mínimo impacto visual de la edificación sobre el paisaje urbano existente en la urbanización potenciando el arbolado interior de la parcela.

Las edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la presente norma particular.

1.7. Accesos y dotación de aparcamiento.

Los accesos deberán ejecutarse de manera que se minimice la incidencia posible al interior de la urbanización, haciéndolas coincidir en la medida de lo posible con los puntos de conexión existentes.

Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento interior a la parcela que podrá realizarse sobre o bajo rasante de 1 plaza cada 50 m² edificables.

2. Ordenanza Equipamiento Terciario Comercial Especial Valdecabañas (ETC-EV).

2.1. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas principalmente a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos, pudiendo desarrollar en menor medida usos terciarios y/o comerciales.

2.2. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las reflejadas en el plano de ordenación del Plan General. Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

ETC-EV..... 5 m

- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente:

ETC-EV..... 1.000m2

- **Distancia entre edificaciones.**

Se deberá respetar la establecida con carácter general en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

2.3. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

ETC-EV..... 50% de la parcela neta.

La ocupación bajo rasante no podrá exceder del 90% de la parcela neta, debiendo respetarse en todo caso la separación mínima a lindero establecida en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Boadilla del Monte.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima que le corresponde a cada una de las parcelas es la siguiente:

Manzanas PE	Edificabilidad
MZ-4	26.693 m2
	26.693 m2

2.4. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**

- Equipamientos Comerciales de espectáculos, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente y educativos, sanitarios, y de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª y 2ª, hasta una edificabilidad máxima de 16.673 m2.
- Terciario categoría 1ª y 2ª y/o Comerciales en categoría 1ª, ambos hasta una edificabilidad máxima de 10.020 m2.
- Servicios de Infraestructuras (SE-2): Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.

- **Usos prohibidos.**

- El resto de usos.

La ubicación exacta de los usos permitidos deberá concretarse bien mediante proyecto unitario de implantación de la edificación, bien mediante estudio de detalle y posterior parcelación.

2.5. Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º del Plan General, con la singularidad de que las cubiertas podrán ser planas.

2.6. Condiciones singulares.

Deberá garantizarse el mínimo impacto visual de la edificación sobre el paisaje urbano existente en la urbanización potenciando el arbolado interior de la parcela.

Las edificaciones se realizarán de tal forma que no compongan bloques excesivamente grandes que comporten impactos negativos y desproporcionados respecto al conjunto urbano del entorno, y se procurará su integración con el medio natural mediante la realización de forestaciones y jardinería.

Los aparcamientos de superficie de esta zona se procurará integrarlos en el medio natural con soluciones de pequeños tamaños y con diseños acoplados a las plataformas y vaguadas, evitando grandes playas sin árboles o aparcamientos adosados a las edificaciones.

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Obras complementarias de urbanización, sin que ello suponga modificación de la presente ordenación detallada. En todo caso, los centros de transformación se ubicarán en el interior de las parcelas lucrativas y se podrán segregar sin que les sea de aplicación la parcela mínima de la presente norma particular.

2.7. Accesos y dotación de aparcamiento.

Los accesos deberán ejecutarse de manera que se minimice la incidencia posible al interior de la urbanización, haciéndola coincidir en la medida de lo posible con los puntos de conexión existentes.

Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento interior a la parcela que podrá realizarse sobre o bajo rasante de 1 plaza cada 50 m² edificables.

ORDENANZA AH11 "LAS LOMAS" (ÁMBITO AD3 C/VALLE DEL TENA)

Las presentes ordenanzas se aplicarán sobre el ámbito de referencia (Actuación de Dotación AD3) del Plan General, siendo de aplicación lo establecido en las ordenanzas del conjunto del suelo urbano con las salvedades relativas a la edificabilidad máxima sobre parcela, que serán las establecidas en la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito, de carácter normativo.

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA343A20AD
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente) CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

ORDENANZAS DEL AH16 “Olivar de Mirabal”

(Parcelas BHa2 y BHb2)

En estas parcelas serán de aplicación las ordenanzas generales Tc-1 con las precisiones sobre la edificabilidad del siguiente cuadro:

Parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)
BHa	1.568	470,40
BHa2	1.189	470,40
BHb	2.455	736,50
BHb	1.810	736,50

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A343A20AD

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

ORDENANZA AH17 “MONTEPRÍNCIPE” (PARCELA HOSPITAL MADRID-MONTEPRINCIPE)

1.- ORDENANZAS URBANISTICAS ACTUALES

La ordenanza urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana, que califica la parcela como de equipamiento privado (EQ-2) (Parcela Hospital Madrid-Montepríncipe).

Superficie ocupable de parcela: Máxima del 60 %.

Superficie máxima edificable: según Convenio aprobado y Cédula Urbanística.

Altura máxima de la edificación: La altura máxima admitida es de 15 metros medidos desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen hasta el plano superior del forjado de cubierta, sin incluir el peto si lo hubiere, y tres plantas sobre rasante.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimo: El retranqueo mínimo a calle es de 3 metros y de 3 metros a lindero con zona verde y 5 metros a lindero con zona deportiva.

Distancia mínima entre edificaciones con ventanas: 10 metros con otras parcelas (salvo en caso de proyecto unitario de varias parcelas) y 8 metros entre edificios en la misma parcela.

Tolerancia de usos: El edificio se ajusta al uso principal que es el dotacional, en su categoría 3 "Centros de prestación de asistencia médico-quirúrgica con o sin hospitalización", con los usos adicionales complementarios de aparcamiento y docente.

ORDENANZA AH22 "SERVICIOS CARRETERA"

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.

Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación del Plan General como zonas Terciarias y Comerciales (TC-2).

Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

Grado de ordenanza.

TC-2..... Terciario Comercial de Ensanche

Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores v retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores serán las señaladas en el plano de ordenación del Plan General.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

TC-2..... 5 m. A calle y lindero

Parcelación.

La parcela mínima será la siguiente:

TC-2..... 1.000 m²

Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:

TC-2..... 50 % de la parcela neta

- Altura máxima.

La altura máxima permitida en todos los grados será de tres plantas, con una altura máxima a cornisa de 15 m. (En el Convenio firmado, se asignó erróneamente una altura máxima de tres plantas y 10 m, que no es acorde con lo establecido, con carácter general en el Plan General vigente y el uso planteado que requiere mayor altura libre de plantas).

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida será la siguiente:

TC-2..... 0.7 m²/m²

Condiciones de uso.

- Usos principales.
 - + Comerciales, Categorías 1ª y 2ª.
 - + Terciarios, todas las Categorías.

- Usos compatibles.
 - + Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento.
 - + Los usos de equipamiento comercial-recreativo de juegos y deportivos.
- Usos complementarios.
 - + El uso residencia] para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m².
- Usos prohibidos.
 - + El resto de usos

Condiciones estéticas.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º.

Cuando se desarrollen edificaciones de usos terciarios en Polígonos o Sectores con esta calificación de uso global, las cubiertas podrán ser planas.

Condiciones singulares.

- Conjuntos integrados.

Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales del suelo urbano para conjuntos integrados y complejos inmobiliarios.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) CSV: 286601D0C282A7D83432E6D4FA5
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

URBANIZACIONES HISTÓRICAS.

	AH	Denominación en P.G.O.U. 2001
Polígono Bonanza	AH9	UR-8
Polígono Valdecabañas	AH10	UR-9
Polígono de Las Lomas	AH11	UR-10
Polígono de Valdepastores	AH12	UR-11
Polígono Pino Centinela	AH13	UR-12
Polígono Monte Las Encinas	AH14	UR-13
Polígono Parque de Boadilla	AH15	UR-14
Polígono Olivar de Mirabal	AH16	UR-15
Polígono Montepíncipe	AH17	UR-16

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA34A20AD CSV: 286601DCC282A7D834342E6D4FA5
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

AH9 (UR-8 POLÍGONO BONANZA).**CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las nuevas ordenanzas establecidas en el presente Plan General con las excepciones particulares de las presentes condiciones. Se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.500 m².

La gestión urbanística a efectos de inscripción registral de las superficies de cesión se completará con la tramitación, a cargo de la Junta de Compensación, del Proyecto de Compensación del Polígono, que está pendiente de tramitar como tal desde el principio de su ejecución por el sistema de compensación, sin perjuicio de seguir concediendo licencias en las áreas residenciales consolidadas, pues se trata únicamente de instrumentar adecuadamente una cesión formal, por lo que el Proyecto incluirá exclusivamente las superficies de cesión.

También queda regulada en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño, sujetas a una regulación específica en las normas urbanísticas.

En las zonas residenciales se autorizarán usos de Equipamiento Comercial de Bienestar Social en las categorías y condiciones que se señalan en la ordenanza unifamiliar.

Se establecen las siguientes superficies máximas construidas para las zonas deportivas especiales del PG2001 (coincidentes con las del convenio aprobado de fecha 28 de diciembre de 2005):

- En las manzanas con ordenanza remitida (EQ-1), la edificabilidad máxima permitida será de 0,30 m²/m², siendo la superficie máxima construida en todas las manzanas calificadas con esta ordenanza de 33.197 m²c
- En las manzanas con ordenanza remitida (TC-1), la edificabilidad máxima permitida será de 0,60 m²/m², siendo la superficie máxima construida en todas las manzanas calificadas con esta ordenanza de 14.186 m²c

El desarrollo de las anteriores manzanas se desarrollará mediante estudio de detalle, que podrá ser individualizado para cada manzana completa o bien abarcar varias manzanas completas.

Las ordenanzas de aplicación serán las generales, EQ-1 y TC-1, salvo en lo referente a la edificabilidad máxima que será la expresada anteriormente.

La edificabilidad máxima de la zona deportiva especial del PG2001 con ordenanza DE-1 "LUDUS", (donde existe actualmente un centro hípico), será la asignada por el plan parcial originario de 1964 a estas zonas. En todo caso no podrá superar el valor de la ordenanza general DE-1, de 0,25 m²/m².

AH10 (UR-9 POLÍGONO VALDECABAÑAS).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las nuevas ordenanzas establecidas en el presente Plan General con las excepciones particulares de las presentes condiciones. Se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.300 m².

También queda regulada en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las normas urbanísticas.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA343A20AD

CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

AH11 (UR-10 POLÍGONO DE LAS LOMAS).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono, se aplicarán, en las zonas residenciales consolidadas, las ordenanzas establecidas en el presente Plan General y se respetará la parcelación existente y por lo tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas siempre y cuando se respete la parcela mínima de 2.000 m².

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las normas urbanísticas.

En este polígono se completará la formalización de las cesiones exigidas por el planeamiento mediante su oportuna tramitación.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD

CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

AH12 (UR-11 POLÍGONO VALDEPASTORES).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 2.000 m2.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD

CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

AH13 (UR-12 POLÍGONO PINO CENTINELA).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.300 m².

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD

CSV: 286601DCC282A7D834342E6D4FA5

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

AH14 (UR-13 POLÍGONO MONTE LAS ENCINAS).**CONDICIONES PARTICULARES**

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de ordenanza (2.000 m²).

La cesión de la zona verde del Plan Parcial aprobado se ha sustituido por el suelo situado entre la banda lineal de carretera y las parcelas nº 49 y 50.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

En las parcelas con superficies mayores de 3.500 m², se aplicarán como condiciones de aprovechamiento una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad máxima del 0,20 m²/m².

AH15 (UR-14 POLÍGONO PARQUE DE BOADILLA).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.000 m2 y 2.000 m2 en la zona Este y Oeste respectivamente.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

A efectos de gestión del PG2001, se recoge el acuerdo urbanístico de compensación con la Comunidad de Propietarios, a fin de permitir el uso de la ordenanza terciario-comercial en los terrenos de su propiedad situados en el centro de la urbanización, a cambio de la cesión de una superficie deportiva equivalente para uso público, atendiendo a la petición formulada por dicha Comunidad.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C90879EFC6FA0A4342A0AD
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)
 CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

AH16 (UR-15 POLÍGONO OLIVAR DE MIRABAL).

CONDICIONES PARTICULARES

En esta urbanización se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones.

Se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 1.000 m².

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0AA343A20AD

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

CSV: 286601DCC282A7D834342E6D4FA5

AH17 (UR-16 POLÍGONO MONTEPRÍNCIPE).

CONDICIONES PARTICULARES

En este polígono se aplicarán las nuevas ordenanzas residenciales y de otros usos, establecidas en el presente Plan General, con las particularidades que se establecen en las presentes condiciones, y se respetará la parcelación existente y por tanto el número de parcelas actuales, si bien se permitirá, de acuerdo con las condiciones de compensación establecidas en la ordenanza, segregaciones de parcelas, siempre y cuando se respete la parcela mínima de 3.000 m2.

También queda regulado en las ordenanzas, la utilización excepcional de algunas viviendas construidas como viviendas dobles, en función de su tamaño y sujetas a la regulación general de las Normas Urbanísticas.

En las parcelas con superficies superiores a 3.500 m2 se aplicarán como condiciones de aprovechamiento una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad de 0,20 m2/m2.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A343A20AD

CSV: 286601D0C282A7D834342E6D4FA5

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)