

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

65**SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX**

URBANISMO

Una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 96/2020, de 2 de abril, la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior 1 (PERI-1) por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 16 de marzo de 2020, en cumplimiento de lo que establece el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se exponen al público las ordenanzas reguladoras de las Normas Urbanísticas del citado Plan Parcial:

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-1

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1

*Disposiciones de carácter general*Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado constituido por el PERI-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix (Madrid), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 25 de mayo de 2000. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a las N.N.S.S. de Planeamiento, de las cuales es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV. Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - El Plan Parcial tiene las siguientes características:
 - Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
 - Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
 - Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado PERI-1, delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión parcial ó total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que, eventualmente, lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo de-

sarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

- b) **Obligatoriedad.** El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) **Ejecutividad.** La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A. Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior a que, en cada momento, se someta el ámbito.
- B. Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- B. Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- C. Planos de Ordenación Pormenorizada.
- D. Organización y gestión de la ejecución (Incluidas en la Memoria).
- E. Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- F. Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador), y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquéllas sobre éstas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción ó imprecisión de las determinaciones, propias ó en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo.

Art. 8. *Afecciones y Normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleados en el planeamiento general antes

citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, serán de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de San Agustín del Guadalix.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del ámbito como suelo urbano no consolidado residencial.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 10 Ordenanzas Particulares de Cada Zona.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas de cesión.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, y la de espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes Ordenanzas específicas:

2. Zonas verdes (ZV).
3. Red viaria (V).
4. Servicios de infraestructuras (SI).

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan, tanto la legislación vigente, como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

- De planeamiento y desarrollo:
 - Redacción del Plan Parcial.
 - Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.
- De gestión:
 - Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
 - Posibles Convenios Urbanísticos, Proyectos de reparcelación, de cesión, etc.
 - Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 - a) Red Local de Espacios Libres Arbolados (RLELA).
 - b) Red Local de Infraestructuras. Red Viaria (RLI).
 - c) Red Local de Equipamientos (RLE).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

- De ejecución:
 - Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por la propia unidad de ejecución.

Capítulo 4

Desarrollo del Plan Parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización, como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- A. Proyectos de Equidistribución (reparcelación y compensación).
- B. Proyectos de Urbanización.
- C. Proyectos de Parcelación (en su caso).
- D. Proyectos de Edificación.

3. Además de ello, y con carácter optativo, podrán ser igualmente proyectos de desarrollo del Plan Parcial los Estudios de Detalle, con las finalidades y contenidos que para los mismos establece la legislación vigente.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución (Reparcelación).*—Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: Será formulado por los promotores de la actuación, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada zona en que el suelo del ámbito queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de Edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de ejecución determinado establecen las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de ejecución:* La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—La conservación de las obras de urbanización ejecutadas, una vez producida la recepción administrativa de las mismas, será por cuenta del Ayuntamiento según las condiciones determinadas en la legislación.

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido la condición legal de solar.

2. El derecho a edificar en el PERI – 1, no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de “urbanización básica” de la correspondiente única fase programada en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Podrá ejercerse el derecho a edificar antes que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente única fase del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos de los apartados anteriores a. y b, los siguientes:
 - Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix considere previsible que, a la terminación de la edificación, la manzana o Unidad Básica, cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente manzana o Unidad Básica, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.
 - Que, en el escrito de solicitud de licencia de edificación, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 22. *Ámbito de aplicación.*—Estas normas generales serán de aplicación en los espacios exteriores urbanos del ámbito del PERI-1 y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

- e) Obras de jardinería y arbolado, así como del amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Definición del espacio exterior.*—A los efectos de estas normas generales, se considera espacio exterior el suelo libre de edificación.

Este espacio puede ser de uso y dominio público o de uso y dominio privado. En este último caso, considerado no accesible, dicha condición será manifiesta mediante un cerramiento de parcela según las presentes Ordenanzas, y se atenderá a lo especificado en este capítulo respecto a otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior de uso y dominio público deberán garantizarse las funciones de paso y estancia de personas, así como de tránsito y estacionamiento de vehículos en aquellas destinadas a ello. Se considerará la plantación de árboles y la canalización de servicios urbanos e infraestructurales, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con unos adecuados niveles de seguridad, conservación y mantenimiento.

Art. 25. *Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público.*—Para la aplicación de estas Normas el espacio exterior de uso y dominio público se clasifica en:

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

Art. 26. *Red viaria.*—Este grupo se subdivide a su vez en:

- Viario de acceso, travesía o circunvalación del ámbito.
- Calles y plazas principales, como elementos estructurantes y soporte de actividades centrales.
- Calles locales, en las que se puede no segregar necesariamente el espacio destinado al tráfico rodado y al peatonal mediante soluciones de coexistencia.
- Sendas peatonales.

Se señalan a continuación las definiciones y criterios para el trazado y concepción de las mismas en zonas de extensión:

1. Trazado: Se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación sin perjuicio de posible precisión de las mismas para adaptar su morfología al terreno.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se precisen a través de los instrumentos de desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial.

Se fija una pendiente mínima del 1% para permitir el drenaje superficial, debiéndose, para pendientes inferiores, justificar en el proyecto de urbanización el correcto drenaje mediante aumento del número de sumideros u otro sistema, en cualquier caso la pendiente mínima absoluta será del 0,5%.

2. Pendiente transversal: No se permitirá una pendiente transversal superior al 4%, y se garantizará una pendiente mínima del 1,5% para firmes bituminosos y del 1% para firmes de hormigón, para evacuación del agua de lluvia evitando formación de balsas.

3. Tránsito peatonal y de vehículos: La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición por el Proyecto de Urbanización sin disminuir la reserva de suelo que represente modificación de este Plan Parcial, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por el Ayuntamiento.

4. Pavimentos: El dimensionado del firme y sus características técnicas dependerán de las previsiones y tipo de tráfico, así como de los condicionantes tipológicos de la vía y

el tipo de terreno. Los componentes de las diferentes capas del firme cumplirán las normativas técnicas que correspondan en cada caso.

5. Tratamiento de sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo de servicio a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser inferior al 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

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

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

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

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de mejorar las condiciones de ornato y estancia.

6. Tratamiento de calles de coexistencia: Se trata de calles, en las que no es necesaria segregación en altura del tráfico peatonal y el rodado, y en las que por sus condiciones de uso y trazado, tiene preferencia el peatón.

En su trazado se dispondrán los medios físicos que obliguen a los vehículos a mantener una velocidad reducida, ya sea mediante resaltos del pavimento o quiebros en el área de circulación de los vehículos.

Las condiciones de tratamiento serán semejantes a las de las sendas peatonales.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

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

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,10 m, salvo en casos excepcionales.

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

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá una banda de circulación de al menos 1,00 m de ancho, permitiéndose estrangulamientos puntuales de 0,80 m en tramos inferiores a 1,20 m y que no supongan más del 10% de la longitud del recorrido. Se entiende por banda de circulación el espacio peatonal que define un recorrido continuo y está determinado por un rectángulo, libre de obstáculos, con un ancho mínimo de 1,00 m y una altura de 2,50 m.

Se entiende como óptima una distribución de la sección viaria que suponga un reparto al 50% entre el espacio peatonal y del tráfico motorizado, en cualquier caso en las obras de urbanización no se permitirá una proporción del espacio peatonal menor al 40%, debiéndose recurrir entonces a soluciones de coexistencia entre el tráfico peatonal y el rodado, las zonas industriales quedan eximidas de esta condición.

Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,5 m en el 60% de su longitud, los espacios del tránsito peatonal y motorizado se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstos mediante el pavimento.

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

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

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

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

Previa autorización municipal se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

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

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

8. **Vados permanentes:** Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

9. **Canalizaciones de infraestructuras:** Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán, salvo casos muy excepcionales y especialmente justificados, discurriendo por la red viaria y los espacios libres/siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

10. **Alumbrado público:** El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m).

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

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

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

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

11. **Alcorques:** Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque de área terraza y alineaciones oficiales será de 0,80 m.

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

Art. 27. *Red viaria estatal o no urbana.*—1. Carreteras: Los márgenes de las carreteras que discurren por el término municipal están sometidos a los límites y servidumbres determinados por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, de titularidad estatal, que definen una zona de dominio público, a una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías (art. 29), una zona de servidumbre formada por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías (art. 31) y una zona de limitación a la edificación a ambos lados de la carretera a la línea límite de edificación, situada a 50 metros en autopistas y autovías, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, incluidas las subterráneas (art. 33).

2. Caminos: Los caminos públicos tendrán una anchura mínima de 8,00 metros medidos desde el eje del camino.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no conveniencia de ocupar nuevos suelos y la adecuación correcta a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la descrita a continuación. Cualquier otro deberá ser justificado adecuadamente.

Tratamiento de caminos:

- Ancho de pista afecta 5,00 m, comprendiendo:
- Pista peatonal, con tratamiento de tierra natural o gravilla de 1,20 m. Banda de rodadura de 3,00 m de ancho.
- Cuneta-arcén de 0,80 m de ancho.
- Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento cada 600 m o menos si las características (cambios de rasante, curvas) lo recomiendan.

3. Vías pecuarias: Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables y corresponde a la Consejería de Economía y Empleo regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar el tránsito ganadero y las comunicaciones rurales.

Sus condiciones específicas son:

- Se prohíbe expresamente al asfaltado de vías pecuarias.
- Serán compatibles las plantaciones arbóreas en vías pecuarias siempre y cuando permitan el tránsito ganadero. También se consideran admisibles otros usos que puedan ejercitarse en armonía con dicho tránsito: paseo senderismo, cabalgada y ciclo turismo.
- Por razones de interés público la Comunidad de Madrid podrá autorizar, sobre terrenos de vías pecuarias, ocupaciones de carácter temporal con instalaciones desmontables necesarias para el ejercicio de las actividades anteriores, previo trámite de información pública y abono de la tasa correspondiente.
- En el caso de que se pretendiese la ocupación permanente de terrenos por el que discurra una vía pecuaria con obras públicas, la Administración actuante vendrá obligada a solicitar el trámite de modificación de trazado teniendo en cuenta las condiciones descritas anteriormente.
- Los itinerarios de vías pecuarias afectados por la ejecución de las obras públicas, no quedarán interrumpidos o dificultados en su recorrido. A tal efecto, se habilitarán pasos para garantizar el tránsito ganadero en condiciones de rapidez y comodidad para los ganados.
- El tratamiento de las vías pecuarias será similar al establecido para los caminos, excepto en la determinación de alineaciones, para lo que se estará a lo determinado por el ancho legal de la vía pecuaria.

Art. 28. *Zonas verdes y espacios libres.*—Constituyen los espacios libres exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, regeneración de espacios abiertos, incorporación de formaciones vegetales al medio urbano y en general, aumento de la calidad del medio ambiente urbano.

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

1. **Gestión medioambiental:** En el desarrollo de los proyectos se inventariarán los elementos y espacios de valor ambiental, justificándose su inclusión en el proyecto, asimismo se respetarán al máximo las fuentes de agua y conformación natural del terreno, evitando en la medida de lo posible soluciones que impliquen transporte de tierras a vertedero.

También se considera necesario tener en cuenta la repercusión del proyecto sobre la biodiversidad, adoptando soluciones que la incrementen y respeten, manteniendo o incrementando las fuentes de agua y alimento para las distintas especies consideradas.

La elección de las especies vegetales se hará en función de las características del terreno y días climáticas, y considerando la influencia de la plantación en la conformación final del espacio a proyectar, teniendo en cuenta aspectos como relación con las construcciones y espacios contiguos, escala urbana y relación con otras especies vegetales próximas.

2. **Alineaciones:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

3. **Topografía:** Se respetará lo más posible y adecuado a la funcionalidad viaria la topografía del terreno, tendiendo a su protección evitando en lo posible su erosión y alteración litológica, así como la modificación sustancial de estructura y textura de materiales naturales.

4. **Materiales y texturas:** Los materiales a utilizar, así como las soluciones constructivas adoptadas, se adecuarán en tamaño, forma, textura y color a las características del paisaje, utilizándose de manera preferente piezas cerámicas, piedras naturales y áridos vistos.

Las soluciones a incorporar tendrán en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

5. **Arbolado:** Los árboles se podrán plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas y zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse alcorques, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³, siendo su superficie mayor de 1 m² y la profundidad mínima 0,6 m.

La formación de alineaciones se hará con árboles de tronco recto y de altura preferentemente superior a 2,50 m.

6. **Dotaciones y servicios:** Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de cualquier tipo deberán adecuarse a los usuarios con movilidad reducida o deficiencias sensoriales.

7. **Infraestructuras:** Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo indicado en este mismo capítulo de las Normas.

La red de riego supondrá una utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca tanto el consumo de agua como los costes de mantenimiento.

8. **Protección:** Los árboles de las zonas verdes y espacios libres deberán ser protegidos y mantenidos. Si se justifica imprescindible la eliminación de ejemplares, se tenderá a que éstos sean los más jóvenes y de menor porte. Cualquier pérdida de arbolado, por las causas que sean, implicará su inmediata sustitución, a cargo, en su caso, del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las acciones o sanciones que pudieran corresponder.

Art. 29. Espacios libres de las parcelas de equipamiento.—Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Art. 30. Equipamientos de los espacios libres.—1. **Protección contra incendios:** Se dispondrán hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los servicios técnicos municipales, según la normativa técnica al respecto (CTE-DBI).

2. **Aparcamientos:** Las plazas de aparcamiento que estas Normas establecen como obligatorias se consideran inseparables de la edificación, a cuyos efectos constará así en la licencia municipal.

Las plazas de aparcamiento, medidas sobre plano, tendrán una dimensión mínima de 4,50 m x 2,20 m y deberán ser accesibles de forma que se garantice su uso.

En los espacios libres destinados a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación, ni instalaciones de ningún tipo. Estos espacios se completarán con arbolado, siempre que sea posible, no pudiendo ocupar el aparcamiento ni sus accesos más del 50 % de la superficie total.

3. **Seguridad y señalización:** Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible día y noche desde la acera

opuesta de la calle. Los Servicios Técnicos Municipales señalarán los puntos en que se situarán los nombres de las calles y los números de identificación de las fincas, teniendo éstos que contar con aprobación previa respecto a posición, tamaño y forma.

Los espacios libres garantizarán las condiciones de accesibilidad por motivos de seguridad fijados en las condiciones de uso residencial.

Ninguna instalación de las edificaciones, así como ningún elemento de cerramiento, evacuación u otro tipo, podrá sobresalir del plano de alineación exterior por debajo de una altura de 3,50 m medidos desde la rasante, ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones a través del espacio exterior tendrá en cuenta criterios de seguridad y favorecerá la reducción de barreras arquitectónicas. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

4. **Vegetación:** Si una obra de cualquier naturaleza afectara al arbolado, este aspecto tendrá que ser contemplado en la solicitud de licencia, que adjuntará plano con la situación precisa y las características del ejemplar. En estos casos, durante el transcurso de la obra, el tronco del árbol deberá quedar protegido para impedir su lesión o deterioro.

Los espacios libres no accesibles, espacios libres en interior de parcelas, deberán conservar y mantener los árboles existentes, cualquiera que sea su porte. En cualquier caso deberá ajardinarse el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

Art. 31. Abastecimiento de agua.—Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

Cuando excepcionalmente la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Se permite la realización de sistemas de reutilización de agua, salvo para consumo alimentario, siempre que cuenten con el correspondiente proyecto técnico.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas cumplirán la normativa sectorial aplicable.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³ por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Art. 32. Red de distribución de agua; red de riego; hidrantes contra incendios.—La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal de Isabel II.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero y el polietileno de alta y baja densidad.

Para la red principal se restringirá el uso a la fundición dúctil.

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

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

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de suelo apto para urbanizar y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos consecutivos, con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

Art. 33. Evacuación de aguas pluviales y residuales. Saneamiento y depuración.—Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del territorio y de la ordenación.

Se podrán realizar sistemas de reutilización del agua para usos domésticos no alimentarios siempre que cuenten con el correspondiente proyecto técnico.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano o apto para urbanizar.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas solidas del material de la canalización, la velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de tuberías de PVC para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

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

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

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción, cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

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

Art. 34. Suministro de energía eléctrica.—El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electro-técnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

En el ámbito del Plan Parcial no se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión.

Los centros de transformación serán soterrados y deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada dispondrán de acceso directo desde la vía pública y su drenaje conectado a la red de alcantarillado.

Art. 35. Alumbrado público.—Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, como lámparas LED u otras soluciones de ahorro energético y eficiencia lumínica, siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

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

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia. La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

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

TABLA. NIVELES MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámparas recomend.
Calles principales	20-25	0,45	V.S.A.P/LED
Calles locales	15-25	0,45	V.S.A.P/LED
Sendas peatonales y zonas verdes	10	0,45	V.S.A.P/LED

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada; iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra, según la normativa vigente de aplicación.

Capítulo 6

Normas de protección

Art. 36. *Normativa de aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de Protección para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Capítulo 7 “Normas Generales de Protección” de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

En todo caso, los medios de protección acústica serán a cargo de los promotores del desarrollo urbanístico previa autorización del Ministerio de Fomento, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el art. 20 de la Ley del Ruido en cuanto a concesión de licencias urbanísticas, para determinados usos.

Todo ello, en atención a las conclusiones del Estudio Acústico presentado.

Capítulo 7

Normas generales de protección del medio ambiente

Art. 37. *Normativa de aplicación.*—Serán de obligado cumplimiento las medidas establecidas en el capítulo 8 del Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Parcial, donde se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas y las consideraciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 18 de junio 2019, que se transcriben a continuación:

CONDICIONANTES AMBIENTALES QUE DEBERÁN TENERSE EN CUENTA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, con una afección tolerable a los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, no aprecia que el Plan Parcial del PERI-1, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico emitido, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 27 de noviembre de 2018, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Respecto a la red de riego con agua regenerada:

No se instalarán bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento San Agustín del Guadalix y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de San Agustín del Guadalix, para el riego de zonas verdes públicas de dicho municipio.

En el caso de que se requiera agua regenerada para el riego de las zonas verdes del ámbito, se deberá solicitar al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

En cualquier caso, en las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

El proyecto de la red de riego del PERI-1, deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal para su Conformidad Técnica.

Respecto al nuevo vertido de aguas residuales:

En la actualidad el municipio de San Agustín del Guadalix depura sus aguas residuales en la EDAR de San Agustín del Guadalix, situada en dicho término municipal y gestionada por Canal de Isabel II S.A.

Una vez realizados los estudios y comprobaciones necesarios, el Canal de Isabel II S.A. informa que el caudal de vertido generado por el PERI-1 podrá ser tratado en la EDAR de San Agustín del Guadalix.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

De acuerdo a la información recibida, la red de saneamiento interior del PERI-1 será de tipología separativa.

Por tanto, no podrá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II SA un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas negras aportadas por el PERI-1.

La red de aguas negras se conectará al Colector A1 del Sistema de Depuración San Agustín del Guadalix. Por lo que se deberá cumplir con el artículo 8 del Decreto 170/98, solicitando la autorización de conexión a la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste del Canal.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas negras y otra segunda para pluviales.

Igualmente, se recomienda la implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS).

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente se viera afectada por las obras de urbanización deberá retranquearse a zonas de dominio público. En el caso de ser el Colector A1 del Sistema de Depuración San Agustín del Guadalix, deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este del Canal, para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión: El promotor del PERI-1 tiene el deber de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuan-

do sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Respecto del Estudio Acústico presentado: El ámbito del PERI-1 debe considerarse como nuevo desarrollo urbanístico a los efectos del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

Artículo 2.1: Tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Por tanto, en el PERI-1 los índices de ruido aplicables para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica son los recogidos en la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007:

- Para usos de tipo d) (terciario): 65 dBA para Ld y Le; 60 dBA para Ln (valores de la tabla disminuidos en 5 dBA)
- Para usos de tipo a) (residencial): 60 dBA para Ld y Le y 50 dBA para Ln (valores de la tabla disminuidos en 5 dBA)

De los mapas de ruido en la situación postoperacional se deduce lo siguiente:

- En periodo día y tarde, en las manzanas residenciales se superan los 60 dBA, sin llegar a 70 dBA.
- En periodo noche, se superan los 50 dBA para las nuevas parcelas residenciales, sin llegar a 65 dBA.

De los mapas de ruido en la situación postoperacional incorporando las medidas correctoras propuestas (pantalla acústica) se deduce lo siguiente:

- En periodo día y tarde las manzanas residenciales se mantienen dentro de la isófona de 60 dBA.
- En periodo noche hay superaciones de 50 dBA en los contornos de las manzanas residenciales M1 y M2 que limitan con viarios, así como en gran parte la manzana M3, la más expuesta al ruido de la A-1.

Respecto de las medidas correctoras y las condiciones acústicas del ámbito

El Estudio acústico plantea como medida correctora la instalación de una pantalla acústica en el límite de la parcela con el viario (A-1) así como una serie de medidas preventivas para asegurar el confort acústico del ámbito.

Respecto a la pantalla acústica prevista, según recoge el propio Estudio Acústico “para asegurar la eficacia de la pantalla acústica ésta se localizará preferentemente en la zona del dominio público del viario estatal, previa autorización del Ministerio de Fomento, tal y como se indica en el Plano n.º 9-Medidas correctoras”.

Según el citado plano n.º 9, del Estudio Acústico, la longitud de la misma excede ampliamente de los límites del PERI-1, por lo que en el caso de que el Ministerio de Fomento no autorizase la implantación de la pantalla en el dominio público de carreteras, deberán establecerse nuevas medidas preventivas y correctoras, entre las que deberá plantearse el retanqueo de la edificación residencial o el cambio de ordenación pormenorizada del ámbito, situando las manzanas de terciario en las zonas acústicamente más expuestas.

Conclusiones:

Con la implantación de la pantalla acústica se consideran cumplidos los objetivos de calidad acústica en las manzanas residenciales (tal como están configuradas en el ámbito) durante los periodos día y tarde. No obstante, la medida correctora propuesta no asegura el

objetivo de calidad acústica en periodo nocturno, por lo que además de citada pantalla acústica, las medidas preventivas propuestas en el estudio acústico (descritas en el apartado 2.7 de este informe) se consideran de obligado cumplimiento.

Adicionalmente, cabe señalar que:

En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.

En este sentido, se deberá asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de la tabla B del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, teniendo la consideración de valores límite, esto es:

- En dormitorios, 40 dBA para Ld-Le y 30 dBA para Ln
- En estancias, 45 dBA para Ld-Le y 35 dBA para Ln

La zona de transición acústica no podrá tener carácter estancial.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

3. Respecto a la protección de los recursos hídricos e hidrogeología: A la vista del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo aportado por el Ayuntamiento se señala que:

- Las actuaciones contempladas se ubican fuera del Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre. Únicamente se encuentra en zona de policía la parte oriental del ámbito de actuación.
- Las modificaciones propuestas se encuentran fuera de la zona de Flujo preferente asociada al río Guadalix en el tramo de referencia.
- Una pequeña superficie del límite este del ámbito podría verse afectada por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

Teniendo en cuenta lo anterior, se significa que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Asimismo se deberán tener en cuenta los condicionantes generales que recoge el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo fechado el 30 de octubre de 2018, en relación con la afección a cauces públicos, vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento y afección a reservas hidrológicas y zonas sensibles.

4. Respecto a la protección del medio natural: A la vista de los informes emitidos por el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de fechas 11 de febrero y 27 de mayo de 2019, que incluye los informes del Área de Conservación de Montes y del Área de Flora y Fauna, se indica lo siguiente:

El Área de Conservación de Montes señala en su informe de 4 de septiembre de 2018 que en las zonas próximas al Río Guadalix parte del ámbito se encuentra afectado por el ZEC Cuenca del Río Guadalix (en una superficie de 2.024,68 m²). Por tanto, deberá darse cumplimiento a lo que señala el Plan de Gestión del ZEC, que en materia de urbanismo indica que “los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el Espacio Protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las Especies Red Natura 2000 presentes en el Espacio Protegido”.

En este sentido cabe destacar que las zonas ZEC dentro del ámbito y sus zonas limítrofes han sido definidas como espacios verdes donde se prevé la plantación de una cobertura arbórea y arbustiva con especies autóctonas, que separará los usos residenciales de las comunidades vegetales situadas en los cauces fluviales situados al norte y sur del ámbito.

El Área de Conservación de Flora y Fauna señalaba en su informe de 29 de enero de 2019 que en la zona colindante del río Guadalix está citada (año 2005) la presencia de nutria (especie en peligro de extinción según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas).

El estudio complementario aportado al respecto concluye lo siguiente:

(...) el estudio afirma la existencia de la especie en la proximidades a la zona, especificando que en el curso de agua inmediatamente superior a la parcela, no se localiza la especie y aporta una serie de medidas que favorecerán el poder evitar un potencial impacto en la especie del futuro desarrollo urbanístico y que desde este ámbito de gestión se consideran adecuadas, junto con las ya emitidas en el informe anterior de esta Área (29 de enero de 2019).

Según el citado estudio, las medidas de protección de la nutria se enfocan a minimizar las molestias y agresiones al cauce, así como a garantizar una adecuada calidad de las aguas. Las principales medidas para evitar un potencial impacto de la zona urbanizada sobre la nutria serían:

- Realizar una siembra de arbolado y matorral en la zona este y norte de la parcela una vez se elimine el arbolado de arizónicas (*Cupressus arizonica*) existente. Las especies arbóreas recomendadas deberían ser sauces (*Salix spp*) y chopos (*Populus spp*) o fresnos (*Fraxinus angustifolia*), con una siembra de retamas o matorral mediterráneo de bajo porte para ayudar a crear una barrera acústica y visual que aislará la zona del río de la zona urbanizada.

Para evitar otros posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, convendría incorporar medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor. En este sentido, se debería reflejar en este Plan Parcial que las especies a utilizar en plantaciones o reforestaciones no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Puede resultar de interés la inclusión de elemento favorecedores e integradores para la fauna en los entornos urbanos y rurales como la inclusión de rampas de obra en fuentes, la instalación de cajas nido para los quirópteros, etc....

5. Respecto a la afección al dominio público pecuario: Según el informe del Área de Vías Pecuarias, el PERI-1 no comprende dominio público pecuario dentro de su ámbito si bien, al estar rodeado por varias vías pecuarias, deberán atenderse a las siguientes consideraciones generales:

- 1) Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- 2) Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- 3) La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística
- 4) Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: “quedan expresamente prohibidos [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y el tránsito de vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo motorizado [...]”. Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:
 - a) Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, 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 lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
 - b) En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo

do la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.

- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción 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 se acuerde su modificación por el órgano competente.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

- 5) Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- 6) Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- 7) Las licencias que conceda el ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realiza actos en dominio público pecuario.
- 8) La Dirección General competente en 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.

6. Respecto a la protección contra incendios: Según lo señalado por la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, en el ámbito de actuación del PERI-1 se incluye una pequeña parte de una Zona de Especial Conservación, por lo que se recuerda la necesidad de cumplir las medidas recogidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

7. Respecto a la protección del arbolado urbano: Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arborea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

Deberá tenerse especial atención con el arbolado que limita con el ámbito, principalmente el incluido en el ZEC, adoptándose las medidas necesarias para su protección durante la fase de obras.

8. Respecto a la calidad del suelo: Si por cualquier circunstancia, la configuración final de los usos en la parcela U-1 variase respecto a la considerada en la evaluación de riesgos elaborada en marzo de 2019, deberá procederse a la actualización de ésta con anterioridad al desarrollo de tales usos, completando la caracterización de los suelos si ello fuera necesario.

Asimismo, y en consonancia con las recomendaciones expresadas en la documentación remitida, deberá garantizarse que no se producen alteraciones de la calidad del suelo en el periodo que medie entre la aprobación del planeamiento urbanístico y el inicio de las obras de ejecución del mismo. Éstas últimas, contarán, con una supervisión medioambiental que registre la calidad de los suelos remanentes tras las labores de excavación y de los extraídos en éstas.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

9. Respecto de la protección del Patrimonio Cultural: En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

10. Respecto del Estudio de Tráfico y movilidad: En atención a lo señalado por el Consorcio Regional de Transportes, se modifica el plano ORD-09, pasando a denominarse “Estudio de Tráfico y movilidad”; se suprime la glorieta con la Avenida de Madrid, de manera que no suponga un obstáculo al paso de autobuses interurbanos, se propone un nuevo entronque con la Avenida de Madrid igual al planteado en el extremo sur del ámbito y se establece la movilidad en bicicleta dentro del ámbito, con una conexión al carril bici existente.

En el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones del Estudio de Tráfico, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo del PERI-1, por franjas horarias.

11. Respecto de las Servidumbres Aeronáuticas: A la vista del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil se señala lo siguiente:

- La totalidad del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.
- Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 5841/1972 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

12. Respecto de las Infraestructuras Eléctricas: El ámbito se ve afectado por la presencia de una línea eléctrica aérea de 20 KV, que entra en el mismo desde el norte y discurre paralela a la autovía A-1 a unos 25 metros de la arista exterior de la explanación. Según el plano ORD 17, se propone soterrar la línea aérea.

Por tanto, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en lo que se refiere a los artículos 2 y 3 del citado Decreto:

- Artículo 2. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

- Artículo 3. Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan.

El Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo del PERI-1, incluirá el soterramiento de la línea eléctrica aérea de 20 KV, que entra en el mismo desde el norte y discurre paralela a la autovía A-1.

13. Respecto de las medidas de protección ambiental: En la normativa urbanística se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el capítulo 8 del Documento Ambiental Estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Hay que señalar, además, que aquellas medidas que supongan un coste económico, tales como las pantallas acústicas o repoblaciones, deberán presupuestarse y recogerse en el Estudio Económico Financiero.

Capítulo 8

Normas generales de los usos

Art. 38. *Normativa de aplicación.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de los Usos, las “Condiciones Generales sobre el Uso y destino del Suelo y la Edificación”, reguladas en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se re-cojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Capítulo 9

Normas generales de la edificación

Art. 39. *Objeto.*—Las presentes Normas Generales de la Edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la zona en la que se asiente.

Por otra parte, dada la situación del ámbito, y de acuerdo con lo preceptuado en los Artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá la preceptiva tramitación legal y resolución favorable al respecto.

Estas Normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

Art. 40. *Condiciones que afectan a la parcela.*—Alineaciones oficiales: Son las definidas oficialmente por el Plan Parcial, bien a través de las presentes ó de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se pueden distinguir entre:

- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, tales como vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

Áreas de actuación: Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela,
- Manzana,
- Ámbito de Estudio de Detalle
- Zona de ordenanza.

Aprovechamiento: Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar en un área de actuación determinado.

Densidad residencial: Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en hectáreas) en un determinado ámbito de actuación.

Densidad bruta: Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.

Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni patios interiores, estando separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

Edificación adosada: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, se distinguen tres tipos:

- **Edificación en hilera:** Son aquellas edificaciones adosadas que tienen toda una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de calle.
- **Edificación agrupada:** Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
- **Edificación pareada:** Es la agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.
- **Edificación aislada:** Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Espacios libres privados: Es la parte no edificable de la parcela privada.

Espacio libre de manzana: Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso mancomunado.

Frente de parcela: Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

Frente mínimo: Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

Fondo de la edificación: Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

Fondo máximo edificable: Es el mayor fondo de la edificación permitido por el presente Plan Parcial.

Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

Manzana: Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas

Manzana edificable: Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Parcela: Superficie de terreno deslindada como unidad registra!, apta o no para ser edificable.

Parcela edificable: Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el presente Plan Parcial y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

Parcela indivisible: Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

Parcela mínima edificable: Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan el presente Plan Parcial.

Rasantes actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos del presente Plan Parcial y en los Planes y Proyectos que las desarrollan.

Retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Separación entre edificios: Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación sin incluir la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres, destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

Superficie máxima de ocupación: Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable o manzana.

Art. 41. *Condiciones de volumen.*—Altura de cornisa: Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada y, principalmente en la que se sitúa el acceso principal (fachada principal).

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno de contacto con la edificación. A tal efecto se considerará como plantas sobre rasante todas aquellas cuya cara superior de forjado se encuentre a una distancia superior a los 150 centímetros (150) sobre la rasante oficial, o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto más desfavorable del terreno.

Calles con pendiente: Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación en su defecto, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito.

Edificación con frente a dos calles de rasante distinta: En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

Altura máxima permitida: Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan Parcial. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de planta máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

Altura total del edificio de coronación o cumbre: La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno una vez explanado en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal en caso de ser plana.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en casos de escalonamiento en la planta.

Construcciones permitidas por encima de la altura: Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45°, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con la altura que resulte necesaria para el buen uso del edificio.
- Las antenas y los sistemas de captación solar para uso doméstico
- En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación de los edificios aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración, etc).

Entrantes, salientes y vuelos: Retranqueos obligatorios: En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en el presente Plan Parcial, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre rasante. La franja de retranqueo obligatorio podrá ser ocupada por las rampas de acceso a garaje, siempre y cuando se respete el espacio horizontal de espera del vehículo de 3,00 x 4,50 m.

Se prohíben los cuerpos salientes, en usos distintos de vivienda unifamiliar, que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno, salvo que se justifique la imposibilidad de dicha altura pudiéndose reducir hasta un mínimo de 3,00 metros. La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón o ventana de un cuerpo volado que dé a la vía pública, será de 0,60 metros hasta el extremo de la fachada.

Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales: Cuando así se establezca o permitan en la zona correspondiente se permitirán éstos, siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de estas en fachada o su decora-

ción con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y la parte del suelo no ocupada se urbanice con jardín o ensanchamiento de la acera pública.

Terrazas entrantes: Se consideran terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y/o ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

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

- A. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial.
Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.
- B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice. Serán paralelos a la línea de fachada, salvo justificación estética razonada.

Salientes respecto a las alineaciones oficiales: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de la calle y en los patios de manzana en relación con su ancho. Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

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

- A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la alineación oficial.
- B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc) siempre que den frente a calles con ancho superior a 8,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 m.
- C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 1,00 metros en cualquier vivienda unifamiliar, o de 0,60 metros en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, se resolverá de acuerdo a las condiciones estéticas precisas del edificio.

Cuerpos volados macizos: No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes, salvo que así lo permita y regule su ordenanza correspondiente.

Balcones, cornisas y aleros: El saliente máximo, a vía pública, contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente, será de 0,60 metros.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,20 metros.

Edificabilidad: El Plan Parcial asigna así mismo la máxima superficie edificable para cada ámbito de Estudio de Detalle. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A. A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación principal realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- B. Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los semisótano no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, aseas, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc).
- C. La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen más adelante.

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

En las zonas de vivienda colectiva, no se computarán, e efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

Edificabilidad máxima: Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por el presente Plan Parcial. Se expresará en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior. Sólo en el residencial, la edificabilidad destinada a cubrir la dotación obligatoria de garajes, en planta baja, no contabilizará a efecto de computar la edificabilidad máxima, a razón de treinta y cinco metros (35) cuadrados por plaza de aparcamiento y diez (10) metros cuadrados de trastero por vivienda.

Se entiende como dotación obligatoria de garaje la definida en las Normas correspondientes, no computando los excesos del 10% del número de plazas.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.
- Planta diáfana: Se considera como tal aquellas plantas de altura no superior a 2,60 metros, en zonas de vivienda colectiva en las que sólo se cerrarán los elementos necesarios para el acceso a la edificación. En ningún caso computan a efectos de edificabilidad.
- Planta baja: Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará en valores que no superen +1,50 m. sobre la cota de referencia de la calle. Su altura libre no será inferior a 250 cm. Si la edificación tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm.
- Plantas altas o planta tipo: Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja. Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.
- Bajo cubierta o planta bajo cubierta: Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que compute como tal planta sobre rasante en cada zona considerada y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a almacenaje, trastero, o usos vivideros en las siguientes condiciones:

- No se permite la existencia de espacios accesibles con una altura mínima inferior a 180 centímetros.
 - A efectos del cómputo de la edificabilidad, se incluirán todos los espacios con altura superior a 240 centímetros.
 - No se permitirán espacios vivideros que no cuenten con una altura mínima de 250 centímetros al menos en el 70% de su superficie.
 - En ningún caso se podrá superar con ocupaciones bajo cubierta, la altura de coronación fijada para cada ámbito de norma zonal.
- Plantas bajo rasante.
 - Semisótano: Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm) y menos de un metro cincuenta (150 cm). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante. planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior al 10° sexagesimales (17,63%) sea el Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.
- A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por

el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro y cuarenta centímetros, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y el arco que tenga por diámetro la mitad del fondo edificado. Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

- Sótano: Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes consideradas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación. No computa a efectos de la edificabilidad.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros si no hay permanencia de personas, o 2,50 m. en caso contrario.

- Entreplantas: En los locales situados en las plantas bajas de los edificios que no sean viviendas se permiten la construcción de entreplantas o altillos. Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características. La superficie máxima de ocupación no superará el 50% de la del local del que forma parte.
- La altura libre por encima del forjado en la entreplanta o altillo no podrá ser inferior a 2,30 metros ni inferior a 2,80 metros por debajo de dicho forjado. En estos casos se admite un desnivel entre la rasante de la acera y el piso de la planta baja de 0,30 metros como máximo bajo la rasante y 0,60 metros sobre la rasante.
- La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local comercial, y ocupará tan solo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.
- La entreplanta o altillo quedará vinculada en todos los aspectos al correspondiente local en planta baja, no pudiendo tener un uso diferente computando a efectos de la edificabilidad de modo análogo al bajo cubierta. En la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta baja se desdobra en dos plantas diferentes, evitando la impresión de que el edificio tiene una planta más de las fijadas en las correspondientes ordenanzas.

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

Las cubiertas tendrán su arranque a la altura del último forjado y serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana en zonas interiores no visibles desde la calle o en formación de terrazas de acceso desde el bajo cubierta o en cubiertas planas sin superar la altura máxima correspondiente a la cubierta inclinada.

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

En caso de aprovechamiento bajo cubierta y en las terrazas, la cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica acorde con la normativa básica aplicable.

Construcciones por encima de la cubierta: Además de lo regulado en párrafos anteriores, se permiten por encima del paño de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada y no tengan aprovechamiento computable, no pudiendo rebasar los 150 centímetros sobre la línea de cornisa.
- B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, caja de ascensor y de escaleras etc) deben quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 ° sexagesimal apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

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

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

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

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

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

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

Ocupación bajo cubierta: Lo expuesto en el apartado anterior se realizará de tal modo que en ningún caso se podrá superar con ocupaciones bajo cubierta, la altura de coronación fijada para cada ámbito de norma zonal.

Superficie construida por planta: Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

No computarán a estos efectos, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas en edificaciones de vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramientos y sean de libre acceso público.

Superficie máxima edificable: Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por el presente Plan Parcial. En caso de no venir fijada directamente por éstas, podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Superficie útil: Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc., que no podrán superar el 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Art. 42. Condiciones de la edificación.—1. Condiciones exteriores:

- Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana: Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.
- Conservación de edificios: Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

- Pasajes peatonales y soportales: En aquellas zonas en las que permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:
 - Pasajes peatonales: Su altura libre mínima será de 3,20 m. Su ancho no será inferior a 3 m. Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres
 - Soportales: Su altura libre mínima será de 3,20 m. Su ancho mínimo será de 2,40 m.
- Cerramientos de locales en planta baja: Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.
- Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 m, o barandillas de un metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 centímetros, ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.
- Patios-clasificación: en distinguir dos tipos de patios:
 - Patios de parcela.
 - Patios de manzana.
- Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:
 1. Patios de parcela interiores o cerrados: Cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable o al patio de manzana.
 2. Patio de parcela abiertos: Cuando si se cumplen las condiciones anteriores
- Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:
 - En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H \times H/8$. Se fija para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.
 - En patios interiores a los que den cocinas y no dormitorios, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H \times H/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
 - En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H \times H/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.
 - Se entiende por luz recta, la longitud entre paramentos medida sobre la perpendicular al eje del hueco hasta el muro o lindero opuesto más próximo.
 - Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado.
 - La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.
- Patios abiertos: Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones:
 - La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
 - La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando el patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros siempre que en los planos laterales no abran huecos.
 - La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fábrica.
- **Patio de manzana:** Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado.
- Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecida en estas Normas.
- Podrán ocuparse con sótanos y semisótanos cuyo fin sea el cumplimiento de la dotación obligatoria de aparcamiento, cumpliendo las condiciones particulares de zona.
2. **Condiciones interiores:**
- **Condiciones de los locales habitables:** Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto o a un octavo de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 m. El resto de condiciones se regula en el presente Plan Parcial para cada uso concreto.
- **Sótanos y semisótanos:** Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable.
- Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a dos metros.
- No obstante lo anterior, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de ciento cincuenta centímetros (150 cm) respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante, contabilizándose en el cómputo del número de plantas.
- **Nivel de la planta baja:** Es aquella en que se sitúa el acceso general del edificio. El plano de planta baja deberá de estar contenido entre dos planos paralelos a la rasante de la acera, a una distancia vertical de esta comprendida entre los 90 centímetros inferiores a la acera y 150 centímetros sobre ella. El forjado de planta baja podrá escalonarse en distintos planos de forma que cumpla las condiciones anteriores.
- **Acceso a los patios:** Todos los patios serán accesibles desde zona común.

Capítulo 10

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 43. *Generalidades.*—1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Condiciones Generales de la Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define 4 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación:

01. Ordenanza 1. Residencial colectiva bloque abierto (B).
02. Ordenanza 2. Residencial unifamiliar (RU).
03. Ordenanza 3. Terciario (T).
04. Ordenanza 4. Dotaciones, equipamientos y servicios (DOT).
05. Ordenanza 5. Zonas verdes (ZV).

- 06. Ordenanza 6. Red viaria (V).
- 07. Ordenanza 7. Servicios de infraestructuras (SI).
- 08. Ordenanza 8. Ordenanza de espacios de transición acústica y ZEC (ET).

3. En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas, serán las recogidas en el Apartado 5.3 de la Memoria, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

Art. 44. *Ordenanza 1. Residencial colectiva bloque abierto (B).*—1. *Ámbito de aplicación:* Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación ORD-02, ORD-03 y ORD-04, Zonificación e Identificación de manzanas como Edificación en Residencial Colectiva Bloque Abierto. (B). Manzanas/Parcelas M-1, M-2 y M-3.

2. *Uso y tipología dominante:* El uso predominante es el de vivienda en tipología de bloques abiertos retranqueados o no de la alineación pero conformando espacios urbanos semicerrados, o bien aislados en un espacio conjunto de dos o más edificaciones. En todo caso los espacios restantes libres de edificación tendrán carácter privado.

En razón de la ordenación propuesta el Plan Parcial no establece grados o tipologías de Residencial Colectiva que establezcan diferencias en las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso y ocupación, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone, dejando la variedad a las ordenaciones de las manzanas en los términos establecidos en el apartado siguiente.

3. *Condiciones de desarrollo:* Las Manzanas/Parcelas identificadas como M1, M2 y M3, se desarrollarán directamente mediante la correspondiente licencia de obra mayor, una vez adquirida la condición de solar, con las Edificabilidades y número de viviendas que se recoge en el apartado 11 de este artículo.

4. *Condiciones de parcela edificable:* La parcela mínima será de 600 m², con frente mínimo de 20 metros y sin limitación de fondo, salvo el establecido en el plano de Ordenación de Identificación de parcela/manzanas ORD-05.

5. *Alineaciones y retranqueos:* Los retranqueos, o separación entre bloques, de la ordenación que se establezca se someterán a los siguientes criterios:

— Retranqueos:

- Retranqueos a alineaciones exteriores oficiales: No existirá retranqueo a la alineación exterior oficial si la edificación es cerrada. Si la edificación es abierta, se establece un retranqueo máximo de diez (10) metros.
- Retranqueos laterales: Solo se permitirán retranqueos en el caso de que no existe edificación en la parcela colindante o existiendo, esté retranqueada. En este caso, la separación mínima entre edificios será igual a la mitad de la altura máxima del edificio a cornisa.

Separación entre edificios dentro de la misma parcela:

- Se podrán edificar varios edificios en bloque abierto en una misma parcela, los cuales deberán guardar una distancia mínima entre ellos igual o superior a la mitad de la altura máxima del edificio a cornisa.
- Con compromiso notarial o edificación simultánea se podrá adosar a linderos.

6. *Edificabilidad máxima:* La edificabilidad máxima se fija para cada parcela en el apartado 11 de este artículo.

7. *Ocupación:* Se establece una ocupación en planta máxima del 80% de la superficie de parcela.

8. *Altura máxima:* Se establecen dos tipologías de bloques a los efectos de medición de alturas:

- 1.º Edificación con planta baja construida y cerrada para uso de vivienda o comercial: La altura máxima será de tres plantas (Baja + 2 plantas) y 10,50 metros de altura a comisa. La altura de la cubrera según inclinación de cubierta (20° mínimo y 30° máximo).
- 2.º Edificación con planta baja diáfana, sobre pilares, con ocupación exclusiva de accesos y altura libre no superior a 2,60 metros desde la rasante, para uso de libre estacionamiento de vehículos: La altura máxima será de tres plantas (Baja + 2 plantas) y 10 metros de altura a comisa. La pendiente de cubierta no sobrepasará los 30°. No computará a efectos de edificabilidad más que la parte cerrada de los accesos al edificio. Se autoriza la ocupación de los espacios bajo cubierta para uso vividero.

9. Cuerpos salientes: Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas.

10. Condiciones generales de usos:

— Uso característico:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

— Usos compatibles:

- Comercial en categorías 1.^a y 2.^a hasta 1.500 m² de superficie edificable en planta baja.
- Oficinas Categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a en planta baja.
- Dotacional en todas sus clases y categorías en planta baja.
- Espacios libres y zonas verdes en todas sus clases y categorías.
- Garaje.

Los usos lucrativos compatibles no podrán superar el 30% de la superficie edificable de la Manzana/Parcela.

— Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

11. Superficie, Edificabilidad y n.º de Viviendas de la Manzana de Ordenanza B.

Manzana	Superficie (m ² suelo)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Nº máx. de Viviendas
M-1 (Viv. Libre)	12.214,21	14.700,00 (1,2035)	98
M-2 (VPP)	5.296,72	6.037,50 (1,1400)	39
M-3 (Viv. Libre)	5.219,40	6.450,00 (1,2358)	43
TOTAL	22.730,33	27.187,50	180

La separación del arroyo será de 5 metros a efectos de vallado, estando la edificación sometida a lo dispuesto en la Ley de Aguas.

12. Plazas de aparcamiento: Con independencia de lo regulado para el uso residencial el n.º mínimo de plazas de aparcamiento a localizar en cada parcela objeto de edificación será como mínimo de 1,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. Debiendo además contemplar la necesidad de satisfacer justificadamente la previsión de plazas para minusválidos.

Art. 45. *Ordenanza 2. Residencial unifamiliar (RU).*—1. *Ámbito de aplicación:* El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en la correspondiente manzana U-1, grafiada en los Planos de Ordenación ORD-02, ORD-03 y ORD-04 de Zonificación e Identificación de Manzanas.

2. *Uso y tipología dominante:* El Plan Parcial desarrolla en su ámbito la Ordenanza Z2: residencial lineal mixto de las NNSS limitada a la vivienda unifamiliar que constituyen las nuevas extensiones ordenadas del núcleo urbano.

Corresponde a tipologías edificatorias adosadas o pareadas con un máximo de dos plantas y con aprovechamiento bajo cubierta en parcela individual o en condominio.

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

3. *Condiciones de desarrollo:* La edificación de cada manzana se desarrollará directamente mediante la correspondiente licencia de obra mayor, una vez adquirida la condición de solar, con las Edificabilidades y número de viviendas que se recoge en el apartado 9 de este artículo.

4. *Condiciones de parcelación:* La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones será de 250 m², con frente mínimo de 7 ml y con forma tal que permita inscribir un círculo de 7 ml de diámetro en el interior de la misma.

No obstante lo anterior, se permite en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra de libre edificación principal que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto parcelas/vivienda, adscribiéndola a uso de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. La parcela privativa vinculada a edificación no será inferior a 130 m² de suelo.

En dicha situación, registralmente se tratará como una única parcela con el tratamiento previsto en el ordenamiento vigente y, en concreto, en la Ley de Propiedad Horizontal, compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

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

La superficie resultante de las parcelas privativas más la superficie de la parcela mancomunada, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que forman el conjunto por 250 m².

5. Condiciones de volumen: La edificabilidad máxima se fija para cada parcela en el apartado 10 de este artículo.

La altura de la edificación será de 7,00 metros a cornisa y a cumbrera según inclinación de cubierta (20° mínimo y 30° máximo) con un máximo de 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta.

En el caso de actuaciones mancomunadas la edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

La zona mancomunada de carácter privado tendrá la consideración de espacio libre privado y no se permitirá edificación alguna sobre rasante, y únicamente se podrán ejecutar viarios, instalaciones necesarias para la funcionalidad de la edificación, zonas verdes, espacios libres, pistas deportivas al aire libre, piscinas y usos análogos. Si de la normativa sectorial para la funcionalidad de dichos usos se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a la total de las viviendas.

6. Condiciones de posición.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m), permitiéndose la ocupación por garaje. En actuaciones en hilera la longitud mínima de la hilera será de 4 parcelas (28 metros) y la máxima de la hilera será de 11 parcelas (77 metros), a partir de la cual se entenderá como una promoción diferente a los efectos del retranqueo a los linderos laterales. Retranqueos a linderos laterales. Se establece en tres metros (3,00 m), excepto en el caso de lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, que podrá ser nulo (0,00 m). La separación entre hileras independientes será siempre superior a 6 metros. En el caso de tratarse de viviendas bipareadas, podrá ser nulo (0,00 m).
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3,00 m). De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m). En caso de tratarse de viviendas bipareadas, podrá ser nulo (0,00 m).

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta será del 60% considerando a estos efectos la zona mancomunada que, en su caso, se produjera.

En los Estudios de Detalle se definirán las condiciones de los adosamiento de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y compromiso de edificación en plazo no superior al año. En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Toda parcela final de alineación o en esquina se retranqueará la edificación 3 m del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

7. Condiciones de uso:

— Uso principal:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

- Usos compatibles:
 - Oficinas en categorías 1.^a.
 - Dotacional en todas sus clases y categorías.
 - Espacios libres y zonas verdes en todas sus clases y categorías.
Los usos lucrativos compatibles no podrán superar el 30% de la superficie edificable de la manzana/parcela.
 - Usos prohibidos:
 - Los restantes.
8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal. Los muros al descubierto tendrán tratamiento de fachadas.
9. Otras condiciones: El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,20 metros pudiendo ser opaco hasta 1,00 metros, el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
10. Superficie, Edificabilidad y n.º de viviendas de las Manzanas de Ordenanza RU:

Manzana	Superficie (m ² suelo)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Nº máx. de Viviendas
U-1	3.753,21	3.000,00 (0,80)	15
TOTAL	3.753,21	3.000,00	15

11. Plazas de aparcamiento: Con independencia de lo regulado para el uso residencial el nº mínimo de plazas de aparcamiento a localizar en cada parcela objeto de edificación será como mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda. Debiendo además contemplar la necesidad de satisfacer justificadamente la previsión de plazas para minusválidos.

Art. 46. *Ordenanza 3. Terciario. T.*—1. Definición y ámbito: Es el regulado para las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como T-1 y T-2.

Constituye una sola parcela que podrá ser ocupada por la edificación en un máximo del 50% con una altura máxima de 3 plantas y 10,50 metros a cornisa.

La superficie no ocupada por la edificación se destinará a garaje, aparcamiento y espacios libres o zonas verdes.

Los retranqueos a linderos serán como máximo de 5 metros a todos los linderos

2. Superficie, Edificabilidad y n.º de Viviendas de la Manzanas de Ordenanza T:

Manzana	Superficie (m ² suelo)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Nº máx. de Viviendas
T-1	2.011,16	3.888,38 (1,9334)	--
T-2	2.943,93	4.867,86 (1,6533)	--
TOTAL	4.955,09	8.756,24	--

3. Condiciones de uso:
- Uso principal:
 - Terciario Comercial/Terciario Oficinas/Terciario Hotelero.
 - Usos compatibles:
 - Dotacional en todas sus clases y categorías
 - Garaje.
 - Usos prohibidos:
 - Los restantes
4. Plazas de aparcamiento: Con independencia de lo regulado para el uso residencial el nº mínimo de plazas de aparcamiento a localizar en cada parcela objeto de edificación será como mínimo de 5,00 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. Debiendo además contemplar la necesidad de satisfacer justificadamente la previsión de plazas para minusválidos.
- Art. 47. *Ordenanza 4. Dotaciones, equipamientos y servicios (DOT).*—1. Definición y ámbito: El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales

que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios públicos propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población. El ámbito es el de las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como T-1 y T-2.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- Clase equipamiento educativo: Situación 1.^a En edificio exclusivo.
 - Clase equipamiento cultural: Situación 1.^a En edificio exclusivo.
 - Clase equipamiento sanitario: Situación 1.^a En edificio exclusivo.
 - Clase equipamiento asistencial: Situación 1.^a En edificio exclusivo.
 - Clase equipamiento deportivo: Situación 1.^a En edificio exclusivo. Situación 21.^a Al aire libre
 - Clase equipamiento administrativo y servicios públicos: Situación 1.^a En edificio exclusivo.
 - Clase equipamiento educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
 - Clase equipamiento cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.
 - Clase equipamiento sanitario: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - Clase equipamiento asistencial: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, etc. Se incluyen aquellas actividades de carácter residencial (categoría 3.^a), destinadas a satisfacer otras demandas sociales cuya finalidad se pueda considerar encuadrada dentro de los objetivos contemplados en esta categoría de equipamiento.
 - Clase equipamiento deportivo: Comprende la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de élite o alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas.
 - Clase equipamiento administrativo y servicios públicos: Comprende las actividades destinadas a dotar a la población de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de su gestión en todos sus niveles.
2. Categorías: En función de su titularidad y clase se distinguen tres niveles:
- Básico: Constituye el primer nivel de servicios y se caracteriza por su titularidad pública, gestión mayoritariamente pública, su ámbito funcional no superior al municipal y su utilización cotidiana. Deberá disponer de una localización óptima respecto a la trama residencial circundante así como una posición privilegiada tendente a garantizar su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.
 - Singular: Destinado a la presentación de servicios especializados, se caracteriza por su titularidad pública y gestión preferentemente pública, su ámbito funcional urbano. Deberá disponer de una localización óptima respecto a la trama residencial circundante así como una posición privilegiada tendente a garantizar su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.
 - Privado: Está integrado por elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características sociourbanísticas, complementen la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares.

3. Condiciones de la edificación: Las dotaciones públicas podrán regularse por las presentes condiciones.

- 1) Condiciones que afectan a la parcela:
 - Parcela mínima edificable: no se regula parcela mínima edificable, quedando esta remitida a lo señalado en la legislación sectorial correspondiente.
 - Agregaciones y segregaciones de parcela: se permiten agregaciones y segregaciones de parcela dentro de las condiciones de parcela mínima.
 - Alineaciones oficiales: son las fijadas en los planos de ordenación del Plan Parcial.
 - Retranqueos: no se establecen retranqueos mínimos.
 - Superficie máxima de ocupación: no se establece.
- 2) Condiciones de volumen:
 - Altura máxima permitida: la altura máxima permitida de la edificación será de tres plantas sobre la rasante oficial, con una altura de cornisa máxima de 10,50 m.
 - Se podrán desarrollar Estudios de Detalle específicos para la realización de edificios singulares, permitiéndose en ellos la realización de elementos significativos, tales como torres torreones, miradores o cubiertas singulares.
 - Edificabilidad: la establecida para las parcelas T1 y T2.
- 3) Condiciones de la edificación: se regirán por las condiciones generales contenidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.
- 4) Condiciones estéticas y compositivas: serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales contenidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.
- 5) Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:
 - Uso principal: Dotacional.
 - Usos compatibles: Garaje-Aparcamiento, Zonas Verdes.
 - Usos prohibidos: Resto de usos clases y categorías.
- 6) Plazas de aparcamiento; Con independencia de lo regulado para el uso residencial el n.º mínimo de plazas de aparcamiento a localizar en cada parcela objeto de edificación será como mínimo de 2,00 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. Debiendo además contemplar la necesidad de satisfacer justificadamente la previsión de plazas para minusválidos.

Art. 48. *Ordenanza 5. Zonas verdes (ZV).*—1. Definición y ámbito: Regula los usos del suelo y las edificaciones en las zonas así determinadas en los planos de ordenación. Regula las condiciones de los espacios verdes públicos, permitiéndose en ella la instalación de edificaciones complementarias al servicio del uso principal.

2. Condiciones que afectan a la parcela:
 - Agregaciones y segregaciones de parcela: deberán cumplir las condiciones de parcela mínimas establecidas en la presente Ordenanza.
 - Alineaciones oficiales: son las fijadas en los planos de ordenación.
 - Parcela mínima: la parcela mínima de nueva creación se fija en 500 m² en suelo urbano, debiéndose poder inscribir un círculo de 12 metros.
 - Superficie máxima de ocupación: las edificaciones complementarias tendrán una ocupación inferior al 10%, de la superficie de la parcela.
3. Condiciones de volumen
 - Altura máxima permitida: la altura máxima de la edificación permitida será de una planta con cuatro metros y medio a comisa y máximo de 7 metros a cumbre. Se podrán desarrollar Estudios de Detalle específicos para la realización de edificios singulares, permitiéndose en ellos la realización de elementos significativos, tales como torres, torreones, miradores o cubiertas singulares.
 - Edificabilidad: se fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² sobre parcela neta.
4. Condiciones de la edificación: Se regirán por las condiciones generales contenidas en el presente Plan Parcial.

Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de cinco metros (5,00 m).

5. Condiciones estéticas y compositivas: Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del presente Plan Parcial.

6. Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación.

— Uso principal:

- Zonas verdes.

— Usos compatibles:

- Aparcamiento: Permitido en superficie y en plantas situadas en su totalidad bajo rasante. Se establecen las siguientes consideraciones:

– En todos los casos, es obligatorio acompañar las zonas verdes de la dotación necesaria de aparcamientos como uso propio del parque, localizados en relación con las vías de acceso principales.

– Si lo que se pretende es resolver el aparcamiento correspondiente a los usos compatibles del parque, las plazas quedarán cercanas o vinculadas a la edificación.

- Dotacional: Permitido en usos dotacionales ligados a actividades al aire libre.

— Usos prohibidos:

- Resto de usos, clases y categorías.

Art. 49. *Ordenanza 6. Red viaria (RV).*—1. Definición: Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de las mismas sin que incida sobre ellas la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas: El régimen de aplicación a la red viaria del presente ámbito se remite a los aspectos que resulten de aplicación de lo recogido en el Artículo 7.2 “Red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable” del Capítulo 7 “Normas Generales de Urbanización” de las Normas Urbanísticas del Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Agustín del Guadalix.

Art. 50. *Ordenanza 7. Servicios de infraestructuras (SI).*—1. Definición: Se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la implantación de aquellos servicios de infraestructuras que resulten necesarios para el buen funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, puntos para la recogida de residuos sólidos urbanos, etc.

2. Ámbito: Zonas definidas como SI en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares: Se podrán segregar parcelas independientes para centros de transformación o similar, siempre que las mismas se ajusten en cuanto a superficie, frentes, dimensiones, y retranqueos a lo que al respecto establezca la Compañía Suministradora. En cualquier caso, la implantación de estos centros deberá ser subterránea, por lo que no computará ni a efectos de ocupación, ni a efectos de edificabilidad.

Art. 51. *Ordenanza 8. Ordenanza de espacios libres: Transición acústica y ZEC (ET).*—1. Definición: Corresponden las zonas de espacios libres de dominio y uso público destinadas a franjas de protección acústica (en una superficie de 1.479,71 m²) y zonas afectadas por la ZEC de la Cuenca del Río Guadalix (en una superficie de 1.403,66 m²).

Por tanto, deberá darse cumplimiento a lo que señala el Plan de Gestión del ZEC, que en materia de urbanismo indica que “los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el Espacio Protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y a las Especies Red Natura 2000 presentes en el Espacio Protegido”.

2. Ámbito: Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grañan en el plano de ordenación ORD. 05, como Red General Espacios Libres de Transición y ZEC de la Cuenca del Río Guadalix.

Son las parcelas calificadas en el Plan Parcial de Reforma Interior PERI-1, PM1, PM2 y PM4

3. Condiciones de aprovechamiento: No se permite la realización de ningún tipo de edificación, ni sobre rasante ni bajo rasante, en las parcelas afectadas por esta ordenanza.

4. Parcelación:

— No se definen parcelas mínimas. No se permiten segregaciones ni agrupaciones de parcelas.

— No se permiten vallados.

5. Condiciones de uso:

- Uso de espacios libres de titularidad y uso público, que por su carácter protegido, no se la adjudica ningún tipo de uso, salvo el propio que le corresponde para la conservación de los valores naturales y el de dotar al ámbito del espacio necesario para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos para los sectores de territorio con predominio de suelo residencial.
- Se permite el arbolado de estas zonas.
- No se permite la estancia de personas en estas zonas.

San Agustín del Guadalix, a 30 de abril de 2020.—El concejal de Urbanismo, Roque García Zaballos.

(02/10.118/20)

