

B. NORMAS URBANÍSTICAS

Índice

1. INTRODUCCIÓN	1
2. NORMATIVA VIGENTE	2
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	2
3.1. Clasificación del Suelo.....	2
3.2. Calificación del Suelo	3
3.3. Condicionantes de Ordenación de Usos, Edificabilidad y Volúmenes	3
3.4. Asignación de Edificabilidades.....	3
4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	4
4.1. Normas generales	4
4.2. Protección del medio hidrológico	4
4.3. Protección de aguas subterráneas y acuíferos.....	5
4.4. Protección de las zonas verdes	6
4.5. Protección contra la contaminación acústica	7
4.6. Protección contra la contaminación atmosférica	7
4.7. Protección del medio nocturno.....	8
4.8. Protección del suelo.....	9
4.9. Protección de la calidad de los suelos. Vertidos	9
5. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	10
5.1. Condiciones generales	10
5.2. Obras e intervención en la edificación	10
5.3. Condiciones de cálculo de la superficie edificada de las construcciones....	10
5.4. Ocupación.....	11
5.5. Altura de piso y altura libre de piso	11
5.6. Espacios libres	11
5.7. Recogida de basuras	12
6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	12
6.1. División del ámbito en zonas urbanísticas	13
6.2. Definición y régimen urbanístico de aplicación en cada zona.....	13
6.3. Cota de origen y referencia y niveles de planta baja.....	13
6.4. Rasantes indicativas de alineaciones con zonas verdes.....	14
6.5. Condiciones estéticas generales y altura en relación con el ancho de vía pública	14
6.6. Ordenanzas	14

PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO SU-RA-1.
"CANTO REDONDO-PANTANO DE SAN JUAN". SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

B.- NORMAS URBANÍSTICAS:

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos del ámbito de actuación definido. Fija las condiciones urbanísticas pormenorizadas que permitan la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, en lo referente a los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y a los servicios de carácter complementario del ámbito.

Las presentes normas reguladoras cumplen con lo establecido por la Legislación del Suelo, tanto estatal como de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento urbanístico de rango superior o de carácter sectorial que son de aplicación.

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo, obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LSCM 9/2001 y demás disposiciones reglamentarias.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 siempre que quede patente su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

No se consideran modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de reparcelación y urbanización, en la definición final de los trazados de viario e infraestructuras del ámbito.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto por la LSCM 9/2001 como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

En caso de contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que los expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia como errata.

2. NORMATIVA VIGENTE

Para la redacción del Plan Parcial se está a lo establecido en la LSCM 9/2001, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por el presente Plan Parcial vendrán obligados a cumplir las condiciones generales de las Normas Subsidiarias del municipio, así como todo lo referente a los conceptos regulados por él para el desarrollo de los Suelos Urbanos no Consolidados y en lo relativo al ejercicio de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1. Clasificación del Suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa

urbanística de aplicación y por este Plan Parcial.

3.2. Calificación del Suelo

Es la establecida por el Plan Parcial y reflejada en el plano PO-0.2 “Redes Públicas” y PO-0.3: “Calificación y regulación del suelo”.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pomenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de contradicciones gráficas entre planos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

El Plan Parcial realiza la calificación pomenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

3.3. Condicionantes de Ordenación de Usos, Edificabilidad y Volúmenes

Los condicionantes de ordenación de usos, edificabilidad y volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de los PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS, relativo a las condiciones inherentes a las características propias de la edificación y de los usos, y de las CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA, relativo a las condiciones comunes a todas las zonas y a las particulares de cada una de ellas que se indican a continuación en el presente documento.

3.4. Asignación de Edificabilidades

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos y equipamiento y servicios públicos fijan la edificabilidad de un área, manzanas o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades, sin perjuicio de la edificabilidad que pudiera resultar para usos no lucrativos, zonas verdes y deportivo, por aplicación de la normativa correspondiente.

El Proyecto de Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela de las que resulten, expresándola en metros cuadrados edificables totales y por usos.

4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

4.1. Normas generales

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, y en particular a la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias que regulen aspectos ambientales.

Los proyectos de obras de demolición, de urbanización y de edificación deberán incorporar los estudios, medidas y controles ambientales contenidos en el Documento Ambiental Estratégico y los que se deriven de los estudios e informes sectoriales, de forma que se garantice la protección ambiental del entorno.

4.2. Protección del medio hidrológico

Tratamiento de vertederos y protección de aguas subterráneas

- a. Todos los vertederos utilizados durante la ejecución de las actuaciones derivadas de la presente Ordenación habrán sido autorizados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- b. Se llevarán a cabo todas las medidas de carácter preventivo/corrector necesarias para prevenir o corregir los impactos sobre el terreno y las aguas subterráneas derivadas de la utilización y clausura de los vertederos empleados durante la ejecución de las acciones derivadas de esta propuesta, con antelación al sellado de los mismos, en relación con la red de control y seguimiento de la calidad de aguas subterráneas: ubicación de puntos, características constructivas de los mismos y periodicidades de muestreo y parámetros a determinar en las analíticas que se realicen a las muestras.
- c. El uso de aguas subterráneas requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo competente.
- d. Antes de la ejecución del sellado de los vertederos, se realizará una toma de muestras y análisis de las aguas subterráneas en los piezómetros situados aguas arriba y aguas abajo de los vertederos, que constituirán la red de control de contaminación de agua subterránea

Viabilidad de suministros y condiciones de vertido

El promotor deberá remitir al Canal de Isabel II la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas del conjunto de la ordenación.

Se reflejarán en planos de abastecimiento de agua del proyecto de urbanización la propuesta de distribución de hidrantes.

El caudal de vertido de aguas residuales deberá ser tratado en la nueva EDAR y se deberá obtener la autorización pertinente del organismo público.

La red de colectores debe ser separativa.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

La reutilización de aguas residuales para riego y el abastecimiento de agua al sector requerirán la pertinente concesión administrativa. Se requiere autorización de vertidos a red de saneamiento o cauce público.

No podrá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por el Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.

La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II de esta entidad para su aprobación.

Regulación de flujos y laminación de caudales

Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

Reducción de consumo

Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua para los usos lucrativos, con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

4.3. Protección de aguas subterráneas y acuíferos

Como consecuencia del estudio medioambiental contenido en el presente Documento, las medidas a aplicar en materia de protección de acuíferos y aguas subterráneas son las siguientes:

a. En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente. En el caso de arrojar el agua al cauce, será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

b. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos, y sin daño a las cimentaciones.

c. Deberán re-inyectar en el subsuelo parte de las aguas de escorrentía recogidas en las zonas urbanizadas e incorporadas al sistema de recogida de aguas pluviales, para así mejorar la recarga de los acuíferos.

d. Durante la fase de construcción se ha de impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales; y si los alcanzan, deberá ocurrir con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Esto se corregirá mediante pantallas vegetales, instalando parapetos temporales o realizando pequeñas balsas de decantación por tramos. Asimismo, se recogerán los aceites y grasas de limpieza de los motores.

e. El riego de parques y jardines de más de una hectárea de extensión se realizará mediante la utilización de aguas recicladas; su uso será obligado en el caso de instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.

f. En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y demás normativa en vigor, así como por el Canal de Isabel II.

4.4. Protección de las zonas verdes

Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir con la normativa del 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

En caso de que necesidades constructivas o de urbanización afecten a algún pie arbóreo, se procederá a su trasplante. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá procederse a la tala del pie afectado, previa autorización municipal para cada ejemplar.

El ajardinamiento como proyecto específico del proyecto de urbanización, incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped.

En cuanto a la selección de especies, se utilizarán preferentemente plantas autóctonas del entorno, de bajos requerimientos hídricos y mantenimiento mínimo como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

4.5. Protección contra la contaminación acústica

Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y las normas que la desarrollan, y de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica, de 25 de febrero de 2011.

Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se han de cumplir las medidas preventivas siguientes:

1. En el caso de que las parcelas residenciales presenten episodios de ruido durante el periodo nocturno, se reforzará el aislamiento acústico de las fachadas afectadas (muros, ventanas y puertas) hasta alcanzar los niveles permitidos en la normativa de protección acústica de aplicación. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas acústicos.

2. Los edificios se ubicarán, orientarán y distribuirán evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

3. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.

4. Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.

5. Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario secundario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 30 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.

4.6. Protección contra la contaminación atmosférica

La calidad del aire se establece como una de las premisas a considerar por las sucesivas actuaciones que en desarrollo de esta ordenación se realicen, ya sea debido al proceso de ejecución de las diferentes obras como en las actividades que se desarrollen en su entorno.

Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.

En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.

Las instalaciones previstas en el ámbito cumplirán lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones

a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En relación con la protección del medio ambiente atmosférico se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

El Proyecto de Urbanización deberá controlar los niveles de inmisión de la calidad del aire durante las obras.

4.7. Protección del medio nocturno

La presente normativa se aplicará a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las medidas de ahorro energético y minimización de la contaminación lumínica establecidas en la Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno del Comité Español de Iluminación y el Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del referido Comité y el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía; Ministerio de Economía). Estas medidas se concretan en las siguientes recomendaciones

Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior estarán orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa.

Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo, se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η %, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas

ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

4.8. Protección del suelo

Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras, deberán quedar en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas.

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica del ámbito a fin de disminuir los impactos hacia el exterior de la zona de actuación, reutilizando el material con criterios de sostenibilidad.

Se almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.

Se adoptarán medidas concretas para minimizar la proliferación de plagas urbanas (artrópodos y roedores) como consecuencia de los movimientos de tierras.

Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.

El proyecto de urbanización aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos.

En el proyecto de urbanización se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

Se tendrá en consideración lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados

4.9. Protección de la calidad de los suelos. Vertidos

En ningún caso se realizarán vertidos en el ámbito de actuación, debiendo ajustarse los mismos a la legislación vigente en la materia.

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, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

5. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

5.1. Condiciones generales

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación y sus relaciones con el entorno, u otras determinaciones relacionadas con estas materias, se ceñirán en todo a la interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en Las Normas Subsidiarias, que será de aplicación para todo lo no regulado en las presentes normas.

5.2. Obras e intervención en la edificación

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las condiciones generales señaladas en el artículo anterior.

5.3. Condiciones de cálculo de la superficie edificada de las construcciones

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificada, se tendrá en cuenta:

- Parece razonable, tras la pandemia del COVID-19, articular formas residenciales orientadas hacia un modelo de vida familiar y salud, donde se propicie la utilización de terrazas generosas de áreas de solárium abiertas al jardín, o de zonas bajo rasante destinadas a espacios privados de uso deportivo recreativo (gimnasio, por ejemplo), que orientándose exclusivamente a conseguir una mayor calidad de vida no consuman edificabilidad a los efectos regulados con carácter más genérico en las NNSS.

- El garaje, por ejemplo, debe ser al menos de dos plazas por vivienda, y no debería considerarse computable a los efectos urbanísticos como tampoco el cuarto de basuras o la caseta de control de accesos, si la hubiere; con un máximo de 25 m² por plaza o de 8,00 m² para recogida de residuos sólidos y reciclables.

- No computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función la mejora el comportamiento bioclimático de la edificación, la producción de energía limpia, o una mayor eficiencia energética respecto a lo requerido por el CTE.

- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los vuelos de protección de huecos o fachadas que se configuren como medidas pasivas de mejora de la sostenibilidad de la edificación.

- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función la mejora el comportamiento acústico de la edificación respecto a lo requerido por el CTE.

- Si se disponen cuartos comunitarios de bicicletas, de coches de niños y de

personas con movilidad reducida, éstos no computarán a efectos de superficie edificada, debiendo ajustarse en dimensión a su capacidad y funcionalidad.

- La superficie edificada no computable por aplicación de las condiciones señaladas en los apartados anteriores se corresponderá con la del sobrecancho de fachada por dichos conceptos, con un máximo de 40 cm de espesor para la suma de ambos.

5.4. Ocupación

Los elementos arquitectónicos tales como marquesinas, protecciones voladas de huecos, etc. que propicien el buen funcionamiento térmico de la edificación y el ahorro energético mediante el arrojado de sombra en la fachada propia, no computarán a los efectos de ocupación

Se estudiará en las condiciones de ocupación de la parcela la justificación de la ubicación de la edificación a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela

5.5. Altura de piso y altura libre de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Se entiende por altura libre de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese. La altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

5.6. Espacios libres

Los espacios libres de las parcelas edificables mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante bancales escalonados.

El espacio libre de las parcelas edificables mantendrá una mayor proporción de suelo no pavimentado. Los pavimentos que se dispongan deberán ser porosos para asegurar la permeabilidad del agua. Se empleará vegetación autóctona y de baja demanda hídrica.

Al menos el 40% del espacio libre común de la parcela será ajardinado.

Se mantendrán preferentemente los elementos singulares del arbolado que se ubiquen en el interior de manzanas o parcelas edificables. Si no fuera posible su mantenimiento se procederá, previa autorización municipal, a su trasplante o

monetización según la ordenanza municipal

En el caso de que se dispongan muretes o muros de contención en el lindero de parcelas con zonas verdes, el acabado del mismo en su frente a la zona verde pública será de piedra.

5.7. Recogida de basuras

En cada manzana o parcela lucrativa la recogida de basuras se centralizará en un único espacio con situación inmediata a la vía pública.

6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

San Martín de Valdeiglesias tiene como figura de Planeamiento General sus Normas Subsidiarias (NNSS) cuya actualización y ajuste a la vigente Ley del Suelo de la CAM se publicó el lunes 2 de noviembre de 2020 en el BOCM nº 268. El ámbito objeto de Planificación es un Sector de naturaleza generosa y excelentes vistas hacia el pantano con pendientes naturales por lo que es necesario establecer criterios de lógica razón dentro de los estándares urbanísticos que le son de aplicación.

Mayoritariamente es un Ámbito Residencial Unifamiliar, con una Ordenanza orientada a la Vivienda Unifamiliar Aislada (lo que las NNSS llaman “Colonias Modernas”) abierta también a la Vivienda Pareada y a la Vivienda en Hilera. Las Ordenanzas deben incorporar además la específica de Equipamientos, la Hotelera y la de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Con carácter general la Normativa de interpretación que regula los conceptos es la recogida en el título V, capítulo 1 “Normas Generales de la Edificación”: parámetros y conceptos, así como condiciones higiénicas de calidad que abarca desde el 5.1.1 hasta el 5.1.3.3 de estas Normas Generales dentro de la memoria de las NNSS.

Se entienden como parámetros reguladores, las variables o conjunto de ellas que definen físicamente la volumetría de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza. Es decir, la forma, la volumetría y su ocupación en el espacio. Sin embargo, siendo genéricas, podrá, a través de Ordenanzas de la Edificación y Usos, definirse, ajustarse, o completarse con criterios más específicos en aquellos casos en que se regule la normativa de Ordenanzas de Planeamientos Sectoriales concretos. Es decir, el presente Plan Parcial del ámbito SU-RA.1 “Canto-Redondo-Pantano de San Juan” puede establecer especificidades concretas que mejoren la aplicación de los conceptos paramétricos en el ámbito. Por ejemplo, el señalamiento de retranqueos, la capacidad y forma de adosamiento, la interpretación del uso del garaje en planta baja; la interpretación edificable de porches y terrazas, o la regulación del aprovechamiento bajo cubierta o ático; son algunas de las características que deben ajustarse para conseguir una urbanización de baja densidad con un arquitectura perfectamente imbricada en la naturaleza del entorno y con una limitación en residencial unifamiliar a Baja+Planta (con independencia del aprovechamiento bajo cubierta o ático).

En la ficha de Ordenación del sector SAU-12 del que posteriormente surgió nuestro ámbito de actuación SU-RA.1 “Canto Redondo-Pantano de San Juan”, se plantea como orientativa la Ordenanza OR-5 de las NNSS, como Ordenanza Zonal Reguladora, en concreto en el punto “6.13.12.3. Condiciones de planeamiento” que indica:

“ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 3º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles.”

Esta ordenanza establece 3 grados de vivienda unifamiliar, pero con determinaciones de tamaño de parcela reducidas. Proponemos una ordenanza reguladora que, basada en aquella, contenga parámetros específicos para una mejor adaptación al modelo tipológico y a tamaños más generosos de parcela.

6.1. División del ámbito en zonas urbanísticas

A efectos de la ordenación pormenorizada del ámbito, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en la memoria del Plan Parcial de Reforma Interior y de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano “Calificación y Usos pormenorizados del suelo”.

6.2. Definición y régimen urbanístico de aplicación en cada zona

El régimen urbanístico de aplicación en una determinada parcela vendrá determinado por las condiciones particulares de la zona en la que esté incluida, que detallan la regulación a que han de someterse las edificaciones, los usos y las actividades que se implanten en aquella, y por las condiciones generales que se establecen en estas Normas y en las Normas Subsidiarias.

En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal y la sectorial que fuera de aplicación.

6.3. Cota de origen y referencia y niveles de planta baja

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de coronación será la de contacto de la edificación con el terreno modificado tras la creación de plataformas si fuera necesario, pudiendo superarse la altura máxima de coronación establecida en la zona de ordenanza, hasta un máximo de 3,50 metros.

En cada uno de los cuerpos de edificación o fachadas, a efectos de las condiciones higiénicas y de posición del edificio, la altura de coronación de fachada debe considerarse hasta el nivel de coronación de la última planta. Solo se excluirá la altura de ésta, considerando el nivel de coronación de la planta anterior, siempre y cuando el retranqueo de la última respecto a la anterior sea igual o superior a la diferencia entre ambos niveles, con un mínimo de 3 m.

Los niveles de suelo de planta baja deberán situarse respecto del terreno modificado, de forma continua o escalonada, en alturas comprendidas entre más/menos 1,50 metros con relación a las cotas de origen y referencia que resulten de aplicación.

Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la cota de origen y referencia podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación de Estudio de Detalle.

6.4. Rasantes indicativas de alineaciones con zonas verdes

Se definen las rasantes de la alineación de manzanas o parcelas edificables a zonas verdes públicas con condiciones topográficas singulares. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta con carácter orientativo estas rasantes, sin perjuicio de soluciones que mejoren el contacto entre parcelas edificables y zonas verdes, con criterios de la menor afección a la vegetación de valor existente, accesibilidad y continuidad del espacio público, mantenimiento de los sistemas de drenaje natural y coherencia del paisaje resultante.

6.5. Condiciones estéticas generales y altura en relación con el ancho de vía pública

El tratamiento y composición de fachadas es libre, sin necesidad de situarse de manera uniforme en un mismo plano, siempre que el nivel de coronación H de cada escalonamiento cumpla, en su fachada, un retranqueo mínimo de H/2 respecto al eje del viario, respetando el resto de los parámetros y condiciones señaladas para la edificación.

6.6. Ordenanzas

Las ordenanzas pues, serían:

Ordenanza 1, Unifamiliar, Grado 1º

Unifamiliar, Grado 2º

Unifamiliar, Grado 3º

Ordenanza 2, Hotelera

Ordenanza 3, Dotacional

Ordenanza 4, Zonas Verdes y Espacios Libres

Ordenanza 5, Infraestructuras

ORDENANZA 1, Unifamiliar, Grado 1º

Corresponde a manzanas en la zona A. Es zona de topografía ligeramente accidentada y con fuerte pendiente en dirección hacia el Pantano; en la zona de cota más baja del sector; por lo que se plantean parcelas de gran tamaño para viviendas singulares que soporten por su diseño y puedan integrarse con su arquitectura, al territorio. Nos referimos a las manzanas:

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº máximo de parcelas
MA-01 (Zona A)	7.010,16 m2c	5
MA-06 (Zona A)	7.467,12 m2c	9
TOTAL	14.477,28 m2c	14

1/ Tipología Edificatoria

Es la de **vivienda unifamiliar aislada, parcela mínima de 5.000 m2.**

De acuerdo con la Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias aprobada el 29 de enero de 2002, se permitirá a las viviendas de cada una de las Manzanas con acuerdo de mancomunidad previo agrupar zonas comunes de carácter privativo y sin acceso desde el exterior, que no superen el 25% de la superficie total teórica de cada manzana. Esta mancomunidad, únicamente podrá llevarse a cabo para manzanas completas y no para partes de las mismas

Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo

El número máximo de viviendas será el número entero asignado por manzanas en las presentes normas zonales

La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima. La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la presente norma zonal

La ordenación interior de las manzanas debe generar unidades espaciales de viviendas a las que se accede en superficie y/o bajo rasante. A este respecto, podrá desarrollarse en las condiciones señaladas en una planta bajo rasante para resolver un garaje/aparcamiento e instalaciones al servicio de las edificaciones, común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela será tal que permita en su interior un **círculo de 30 mts de diámetro** y un frente de **fachada a calle de al menos 30 mts.**

3/ Retranqueos

Las viviendas se separarán: del lindero frontal una distancia igual o superior a su altura (con un mínimo de 10 mts); de los linderos laterales un mínimo de 5 mts; y al fondo, un mínimo de 10 mts.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta bajo y sobre rasante **será del 15% sobre la superficie de la parcela**, permitiéndose sótano o semisótano para usos complementarios no vivideros, de la casa principal. Se aportará al tramitar las licencias correspondientes un estudio previo de afección del arbolado, con la obligación de conservar o replantar aquellas especies que por su porte y dimensión debieran conservarse. Se deberá cumplir la ordenanza reguladora nº7 "Protección del arbolado" de las Normas Subsidiarias

Según se indica en el punto 4.3 "Calificación y Edificabilidad" de la Memoria Justificativa aprobada del Cumplimiento de las Determinaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 25 de mayo de 1999 "...en las ordenanzas de aplicación, se exigirá en las condiciones de ocupación de la parcela el estudio de la mejor ubicación de la edificación a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela." Por tanto, para la tramitación de la licencia se **acompañará de un levantamiento topográfico y de un estudio e inventariado del arbolado existente que permita valorar la menor afección de la edificación en la implantación de la parcela resultante**

Las manzanas que están afectadas por la huella marcada por el estudio hidrológico podrán ser privativas pero nunca estarán ocupadas por la edificación, aunque sí por el resto de elementos que disponga la vivienda (garaje, instalaciones, zonas verdes, piscina, zonas deportivas, etc)

Por último, indicar que los patios, terrazas descubiertas, porches descubiertos, piscinas, duchas..., pistas deportivas descubiertas, pérgolas/chocos/construcciones desmontables techadas pero exentos de cerramientos laterales no generarán parte de la superficie ocupable a cumplir en el porcentaje anteriormente apuntado.

5/ N° de plantas: altura máxima

La altura permitida es de dos plantas (B+1), con una altura máxima de cornisa de 7,50 mts (cara inferior del forjado techo de planta primera) permitiéndose una altura de cumbrera si se diseña cubierta inclinada de hasta 11,00 mts. Las edificaciones auxiliares a la vivienda principal serán de una sola planta, con una limitación de 3,50 mts de altura total. Las plantas sótano y semisótano tendrán altura mínima de 2,40 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,60 mts en su parte más aparente.

Dadas las pendientes tan pronunciadas de muchas de las parcelas, se facilitará su construcción adecuando con plataformas el terreno natural cuyo escalonamiento no supere la altura de una planta tipo (3,50 metros)

6/Edificabilidad

Se asigna una edificabilidad de la manzana del 12% aproximado sobre parcela neta. Previo a la reparcelación que en su día se elabore, las manzanas tienen asignadas las edificabilidades recogidas en el cuadro anterior, prevaleciendo la cantidad asignada respecto al porcentaje que es meramente orientativo para que las futuras divisiones parcelarias respeten porcentajes similares (+/- 10%).

7/Vuelos y aleros

Los vuelos y aleros son libres, pero marcan limitación de retranqueo. Los vuelos de terrazas no techadas no computarán a efectos de edificabilidad mientras que si estas, están techadas o son terrazas-porches cubiertos computarán al 100% si están cerradas por tres lados; al 50% si lo están por dos lados solamente, y no computarán si tienen el frente y sus laterales abiertos

8/ Aparcamiento

Es obligado dotar en el interior de la parcela superficie de aparcamiento para dos vehículos de motor con una dimensión por plaza de al menos 2,50 x 5,00 mts. Podrán ser ubicadas dentro de la parcela en espacio exterior (sin techar) o en espacio cerrado y techado como garaje tradicional de una sola planta y un máximo de 3,50 mts de altura. Los garajes en sótano o semisótano no computarán cualquiera que sea su superficie. En planta baja, no computarán hasta una superficie de 25,00 m² por plaza (hasta dos plazas) incluso si están cerrados y techados. Habrá de solicitarse al mismo tiempo que la Licencia de Obras una Licencia de Vado, para el acceso a garaje a través de la acera.

9/Cerramiento y vallado exterior

Se permiten cerramientos en el frente de parcela, con zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 m más de vallado ligero guardando una estética acorde con las características del entorno. Junto a la puerta principal y a la puerta de garaje, el cerramiento ciego podrá alcanzar 2,50 mts de altura, sin sobrepasar en ningún caso el 30% del frente de parcela. El cerramiento de laterales y fondo podrá ejecutarse como valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 m.

Se permitirá el retranqueo del cerramiento de hasta 1 metro, siempre que sirva para establecer una zona verde que aporte mayor calidad medioambiental y paisajística a la urbanización. Este retranqueo se realizará en todo el frente de la manzana sin poderse interrumpir a lo largo de la alineación oficial de dicha manzana con esa calle donde se implante.

10/Cubierta

La cubierta será de composición libre, plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada la pendiente no podrá superar los 45° y la limatesa de su cumbrera podrá superar la altura de 9,50 mts desde la rasante.

11/ Condiciones estéticas y otras

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico según la ordenanza municipal.

Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un tendedero o espacio para atender que permita la ocultación de todas las prendas hacia el exterior de las parcelas.

Los propietarios de cada parcela estarán obligados al mantenimiento de las especies arbóreas y del terreno de su propiedad evitando acumular materia orgánica forestal que incremente el riesgo de incendio de la zona.

El cerramiento de cada vivienda incorporará una zona cerrada por su frente y sus laterales al exterior que oculten la ubicación de los cubos de basura, con una puerta al exterior que permita su recogida.

Las parcelas estarán obligadas a permitir la servidumbre de paso de las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la urbanización optimizando los costes y gestión de los mismos

12/ Usos

El uso característico es el **Residencial en Vivienda Unifamiliar**. Se permite el uso de oficinas entendido como **despacho profesional** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda. Se permite el uso sanitario a modo de **consulta privada** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda.

13/ Espacios Libres en el Interior de las Manzanas y de las Parcelas

La superficie del espacio libre común será igual o superior al 5% del total de superficie de la manzana, y su forma permitirá la inscripción en planta de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. La superficie máxima de esta será de un 25% de la superficie total de la manzana levantada topográficamente.

El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre. Se admiten construcciones asociadas a los usos del espacio libre, tales como pérgolas, cenadores, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios u otras similares, siempre observando las condiciones de retranqueo y separación a linderos. Sobre el espacio libre común podrá materializarse una edificabilidad máxima del 10% del total de la manzana.

Está permitido, la implantación de un espacio libre común cuyo destino sea para la propia manzana y/o para manzanas distintas a la manzana en que se ubica. En este caso se permite el consumo de un máximo del 10% de la edificabilidad de la manzana en la que se ubique y con los usos permitidos antes mencionados. Estas construcciones no computarán como vivienda a la hora de contar el número de viviendas máximas permitidas en cada manzana. Sus tamaños y formas son idénticos a los indicados para los espacios libres en el interior de manzana con una salvedad, la superficie consumida no podrá contabilizarse en el resto de las parcelas como parte cedida por estas a la hora de justificar la parcela mínima, es decir, el resto de las parcelas tendrán que cumplir la parcela mínima por ellas mismas

El elemento común de la parcelación podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones o aseos y similares. Su cubierta, cuando quede bajo áreas no pavimentadas del espacio libre, permitirá la plantación y mantenimiento de especies vegetales.

Tanto los espacios libres comunes de las manzanas como los contiguos a la vivienda unifamiliar mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante bancales escalonados con incrementos de cota no superiores a lo indicado para la vivienda en la presente norma.

Mantendrán una mayor proporción de suelo no pavimentado (similar al estado natural del terreno) y/o ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

ORDENANZA 1, Unifamiliar, Grado 2º

Corresponde a manzanas en la zona A. Es zona que mantiene una topografía también ligeramente accidentada y con pendiente en dirección hacia el Pantano, en una cota ligeramente intermedia pero todavía baja del ámbito, por lo que, también se plantean parcelas de tamaño generoso, para viviendas singulares que soporten por su diseño y puedan integrarse con su arquitectura, al territorio. Es decir, las zonas más próximas al pantano tienen una densidad muy baja y mantienen mayoritariamente la superficie abierta y forestada, que ya existe. Nos referimos a las manzanas:

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº máximo de parcelas
MA-02 (Zona A)	11.924,00m2c	21
MA-03 (Zona A)	5.751,60 m2c	8
MA-04 (Zona A)	4.999,40 m2c	9
MA-05 (Zona A)	4.550,00 m2c	8
MA-07 (Zona A)	3.869,00 m2c	6
MA-08 (Zona A)	4.754,80 m2c	9
MA-09 (Zona A)	1.123,20 m2c	3
MA-10 (Zona A)	6.936,40 m2c	12
TOTAL	43.908,40 m2c	76

1/ Tipología Edificatoria

Es la de **vivienda unifamiliar aislada, parcela mínima de 2.000 m2.**

De acuerdo con la Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias aprobada el 29 de enero de 2002, se permitirá a las viviendas de cada una de las Manzanas con acuerdo de mancomunidad previo agrupar zonas comunes de carácter privativo y sin acceso desde el exterior, que no superen el 25% de la superficie total teórica de cada manzana. Esta mancomunidad, únicamente podrá llevarse a cabo para manzanas completas y no para partes de las mismas

Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra

en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo

El número máximo de viviendas será el número entero asignado a cada manzana en las presentes normas zonales

La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima. La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la presente norma zonal

La ordenación interior de las manzanas debe generar unidades espaciales de viviendas a las que se accede en superficie y/o bajo rasante. A este respecto, podrá desarrollarse en las condiciones señaladas en una planta bajo rasante para resolver un garaje/aparcamiento e instalaciones al servicio de las edificaciones, común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela será tal que permita en su interior un **círculo de 25 mts de diámetro** y un frente de **fachada a calle de al menos 25 mts.**

3/ Retranqueos

Las viviendas se separarán: del lindero frontal una distancia igual o superior a su altura (con un mínimo de 10 mts); de los linderos laterales un mínimo de 5 mts; y al fondo, un mínimo de 10 mts.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta bajo y sobre rasante, **será del 20% sobre la superficie de la parcela**, permitiéndose sótano o semisótano para usos complementarios no vivideros, de la casa principal. Se aportará al tramitar las licencias correspondientes un estudio previo de afección del arbolado, con la obligación de conservar o replantar aquellas especies que por su porte y dimensión debieran conservarse. Se deberá cumplir la ordenanza reguladora nº7 "Protección del arbolado" de las Normas Subsidiarias

Según se indica en el punto 4.3 "Calificación y Edificabilidad" de la Memoria Justificativa aprobada del Cumplimiento de las Determinaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 25 de mayo de 1999 "...en las ordenanzas de aplicación, se exigirá en las condiciones de ocupación de la parcela el estudio de la mejor ubicación de la edificación a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento

topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela." Por tanto, para la tramitación de la licencia se **acompañará de un levantamiento topográfico y de un estudio e inventariado del arbolado existente que permita valorar la menor afección de la edificación en la implantación de la parcela resultante.**

Las manzanas que están afectadas por la huella marcada por el estudio hidrológico podrán ser privativas, pero nunca estarán ocupadas por la edificación, aunque sí por el resto de elementos que disponga la vivienda (garaje, instalaciones, zonas verdes, piscina, zonas deportivas, etc)

Por último, indicar que los patios, terrazas descubiertas, porches descubiertos, piscinas, duchas..., pistas deportivas descubiertas, pérgolas/chocos/construcciones desmontables techadas pero exentos de cerramientos laterales no serán parte de la superficie ocupable a cumplir en el porcentaje anteriormente apuntado.

5/ N° de plantas: altura máxima

La **altura permitida es de dos plantas (B+1)**, con una altura máxima de cornisa de 7,50 mts (cara inferior del forjado techo de planta primera) permitiéndose una altura de cubierta si se diseña cubierta inclinada de hasta 11,00 mts. Las edificaciones auxiliares a la vivienda principal serán de una sola planta, con una limitación de 3,50 mts de altura total. Las plantas sótano y semisótano tendrán altura mínima de 2,40 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,60 mts en su parte más aparente.

Dadas las pendientes tan pronunciadas de muchas de las parcelas, se facilitará su construcción adecuando con plataformas el terreno natural cuyo escalonamiento no supere la altura de una planta tipo (3,50 metros)

6/Edificabilidad

Se asigna una edificabilidad del 20% aproximado sobre parcela neta. Previo a la reparcelación que en su día se elabore, las manzanas tienen asignadas las edificabilidades recogidas en el cuadro anterior, prevaleciendo la cantidad asignada respecto al porcentaje que es meramente orientativo para que las futuras divisiones parcelarias respeten porcentajes similares (+/- 10%).

7/Vuelos y aleros

Los vuelos y aleros son libres, pero marcan limitación de retranqueo. Los vuelos de terrazas no techadas no computarán a efectos de edificabilidad mientras que si estas, están techadas o son terrazas-porches cubiertos computarán al 100% si están cerradas por tres lados; al 50% si lo están por dos lados solamente, y no computarán si tienen el frente y sus laterales abiertos

8/ Aparcamiento

Es obligado dotar en el interior de la parcela superficie de aparcamiento para dos vehículos de motor con una dimensión por plaza de al menos 2,50 x 5,00 mts. Podrán ser ubicadas dentro de la parcela en espacio exterior (sin techar) o en espacio cerrado y techado como garaje tradicional de una sola planta y un máximo de 3,50 mts de altura. Los garajes en sótano o semisótano, no computarán cualquiera que sea su superficie. En planta baja, no computarán hasta una superficie de 25,00 m² por plaza (hasta dos plazas) incluso si están cerrados y techados. Habrá de solicitarse al mismo tiempo que la Licencia de Obras una Licencia de Vado, para el acceso a garaje a través de la acera.

9/Cerramiento y vallado exterior

Se permiten cerramientos en el frente de parcela, con zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 mt mas de vallado ligero guardando una estética acorde con las características del entorno. Junto a la puerta principal y a la puerta de garaje, el cerramiento ciego podrá alcanzar 2,50 mts de altura, sin sobrepasar en ningún caso el 30% del frente de parcela. El cerramiento de laterales y fondo podrá ejecutarse como valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 mt.

Se permitirá el retranqueo del cerramiento de hasta 1 metro, siempre que sirva para establecer una zona verde que aporte mayor calidad medioambiental y paisajística a la urbanización. Este retranqueo se realizará en todo el frente de la manzana sin poderse interrumpir a lo largo de la alineación oficial de dicha manzana con esa calle donde se implante.

10/Cubierta

La cubierta será de composición libre, plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada la pendiente no podrá superar los 45° y la limatesa de su cumbrera podrá superar la altura de 9,50 mts desde la rasante.

11/ Condiciones estéticas y otros

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico según la ordenanza municipal.

Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un tendedero o espacio para atender que permita la ocultación de todas las prendas hacia el exterior de las parcelas.

Los propietarios de cada parcela estarán obligados al mantenimiento de las especies arbóreas y del terreno de su propiedad evitando acumular materia orgánica forestal que incremente el riesgo de incendio de la zona.

El cerramiento de cada vivienda incorporará una zona cerrada por su frente y sus laterales al exterior que oculten la ubicación de los cubos de basura, con una puerta al exterior que permita su recogida.

Las parcelas estarán obligadas a permitir la servidumbre de paso de las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la urbanización optimizando los costes y gestión de los mismos

12/ Usos

El uso característico es el **Residencial en Vivienda Unifamiliar**. Se permite el uso de oficinas entendido como **despacho profesional** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda. Se permite el uso sanitario a modo de **consulta privada** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda.

13/ Espacios Libres en el Interior de las Manzanas y de las Parcelas

La superficie del espacio libre común será igual o superior al 5% del total de superficie de la manzana, y su forma permitirá la inscripción en planta de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. La superficie máxima de esta será de un 25% de la superficie total de la manzana levantada topográficamente.

El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre. Se admiten construcciones asociadas a los usos del espacio libre, tales como pérgolas, cenadores, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios u otras similares, siempre observando las condiciones de retranqueo y separación a linderos. Sobre el espacio libre común podrá materializarse una edificabilidad máxima del 10% del total de la manzana.

Está permitido, la implantación de un espacio libre común cuyo destino sea para la propia manzana y/o para manzanas distintas a la manzana en que se ubica. En este caso se permite el consumo de un máximo del 10% de la edificabilidad de la manzana en la que se ubique y con los usos permitidos antes mencionados. Estas construcciones no computarán como vivienda a la hora de contar el número de viviendas máximas permitidas en cada manzana. Sus tamaños y formas son idénticos a los indicados para los espacios libres en el interior de manzana con una salvedad, la superficie consumida no podrá contabilizarse en el resto de las parcelas como parte cedida por estas a la hora de justificar la parcela mínima, es decir, el resto de las parcelas tendrán que cumplir la parcela mínima por ellas mismas

El elemento común de la parcelación podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones o aseos y similares. Su cubierta, cuando quede bajo áreas no pavimentadas del espacio libre, permitirá la plantación y mantenimiento de especies vegetales.

Tanto los espacios libres comunes de las manzanas como los contiguos a la vivienda unifamiliar mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante bancales escalonados con incrementos de cota no

superiores a lo indicado para la vivienda en la presenta norma.

Mantendrán una mayor proporción de suelo no pavimentado (similar al estado natural del terreno) y/o ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

ORDENANZA 1, Unifamiliar, Grado 3º

Corresponde a parte de las manzanas de la zona A y todas las de la zona B. Es un ámbito que mantiene topografías más planas, con suave pendiente en dirección hacia el pantano. Por su topografía más suave (en sus cotas más altas es notablemente plana), resulta más fácil insertar enclaves de vivienda unifamiliar aislada, pareada, o adosada en hilera. Son parcelas de un tamaño más contenido, con superficie siempre por encima de los 1.000 m², que permite por la dimensión de la parcela y la edificabilidad asignada que le corresponde, liberar suelo suficiente para que el efecto paisajístico y natural se mantenga sin apenas afección respecto a la naturaleza existente; maridando la arquitectura al territorio. Nos referimos a las manzanas:

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº máximo de parcelas
MA-11 (Zona A)	5.380,80m ² c	21
MA-12 (Zona A)	3.289,44m ² c	12
MA-13 (Zona A)	1.729,68m ² c	7
MA-14 (Zona A)	3.638,88m ² c	13
MA-15 (Zona A)	8.346,48m ² c	21
MA-16 (Zona B)	6.165,12 m ² c	19
MA-17 (Zona B)	6.147,36 m ² c	20
MA-18 (Zona B)	8.142,72 m ² c	27
MA-19 (Zona B)	4.168,32 m ² c	16
MA-20 (Zona B)	8.353,44 m ² c	24
MA-21 (Zona B)	7.941,12m ² c	24
MA-22 (Zona B)	7.762,56 m ² c	26

MA-23 (Zona B)	10.198,32 m ² c	30
TOTAL	81.264,24 m²c	260

1/ Tipología Edificatoria

Es la de **vivienda unifamiliar aislada, parcela mínima de 1.000 m²; compatible con adosada y en hilera.**

De acuerdo con la Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias aprobada el 29 de enero de 2002, se permitirá a las viviendas de cada una de las Manzanas de esta Ordenanza, con acuerdo de mancomunidad previo, agrupar zonas comunes de carácter privativo y sin acceso desde el exterior, que no superen el 25% de la superficie total teórica de cada manzana; facilitando así ejecutar conjunto de vivienda en hilera de tal forma que cada una de las viviendas mantuviera un 75% de Parcela privativa y el 25% restante en un área común pro-indiviso. El conjunto máximo de una hilera de adosados se fija en 8 viviendas unifamiliares en hilera.

Esta mancomunidad, únicamente podrá llevarse a cabo para manzanas completas y no para partes de las mismas.

Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

El número máximo de viviendas será el número entero asignado por manzanas en las presentes normas zonales

La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima. La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la presente norma zonal.

La ordenación interior de las manzanas debe generar unidades espaciales de viviendas a las que se accede en superficie y/o bajo rasante. A este respecto, podrá desarrollarse en las condiciones señaladas en una planta bajo rasante para resolver un garaje/aparcamiento e instalaciones al servicio de las edificaciones, común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela será tal que permita en su interior un **círculo de 18 mts de diámetro** y un frente de **fachada a calle de al menos 18 mts.**

3/ Retranqueos

Las viviendas se separarán: del lindero frontal una distancia igual o superior a $\frac{1}{2}H$ (con un mínimo de 5 mts); de los linderos laterales un mínimo de 3,50 mts; y al fondo, un mínimo de 10 mts.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta bajo y sobre rasante **será del 35% sobre la superficie de la parcela**, permitiéndose sótano o semisótano para usos complementarios no vivideros, de la casa principal. Se aportará al tramitar las licencias correspondientes un estudio previo de afección del arbolado, con la obligación de conservar o replantar aquellas especies que por su porte y dimensión debieran conservarse. Se deberá cumplir la ordenanza reguladora nº7 "Protección del arbolado" de las Normas Subsidiarias

Según se indica en el punto 4.3 "Calificación y Edificabilidad" de la Memoria Justificativa aprobada del Cumplimiento de las Determinaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 25 de mayo de 1999 "...en las ordenanzas de aplicación, se exigirá en las condiciones de ocupación de la parcela el estudio de la mejor ubicación de la edificación a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela." Por tanto, para la tramitación de la licencia se **acompañará de un levantamiento topográfico y de un estudio e inventariado del arbolado existente que permita valorar la menor afección de la edificación en la implantación de la parcela resultante**

Las manzanas que están afectadas por la huella marcada por el estudio hidrológico podrán ser privativas pero nunca estarán ocupadas por la edificación, aunque sí por el resto de elementos que disponga la vivienda (garaje, instalaciones, zonas verdes, piscina, zonas deportivas, etc)

Por último, indicar que los patios, terrazas descubiertas, porches descubiertos, piscinas, duchas..., pistas deportivas descubiertas, pérgolas/chocos/construcciones desmontables techadas pero exentos de cerramientos laterales no generarán parte de la superficie ocupable a cumplir en el porcentaje anteriormente apuntado.

5/ Nº de plantas: altura máxima

La **altura permitida es de dos plantas (B+1)**, con una altura máxima de cornisa de 7,50 mts (cara inferior del forjado techo de planta primera) permitiéndose una altura de cumbrera si se diseña cubierta inclinada de hasta 11,00 mts. Las edificaciones auxiliares a la vivienda principal serán de una sola planta, con una limitación de 3,50 mts de altura total. Las plantas sótano y semisótano tendrán altura mínima de 2,40 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,60 mts en su parte más aparente.

Dadas las pendientes tan pronunciadas de muchas de las parcelas, se facilitará su construcción adecuando con plataformas el terreno natural cuyo escalonamiento no supere la altura de una planta tipo (3,50 metros)

6/Edificabilidad

Se asigna una edificabilidad del 24% aproximadamente sobre parcela neta. Previo a la reparcelación que en su día se elabore, las manzanas tienen asignadas las edificabilidades recogidas en el cuadro anterior, prevaleciendo la cantidad asignada respecto al porcentaje que es meramente orientativo para que las futuras divisiones parcelarias respeten porcentajes similares (+/- 10%).

7/Vuelos y aleros

Los vuelos y aleros son libres, pero marcan limitación de retranqueo. Los vuelos de terrazas no techadas no computarán a efectos de edificabilidad mientras que si estas, están techadas o son terrazas-porches cubiertos computarán al 100% si están cerradas por tres lados; al 50% si lo están por dos lados solamente, y no computarán si tienen el frente y sus laterales abiertos

8/ Aparcamiento

Es obligado dotar en el interior de la parcela superficie de aparcamiento para dos vehículos de motor con una dimensión por plaza de al menos 2,50 x 5,00 mts. Podrán ser ubicadas dentro de la parcela en espacio exterior (sin techar) o en espacio cerrado y techado como garaje tradicional de una sola planta y un máximo de 3,50 mts de altura. Los garajes en sótano o semisótano no computarán cualquiera que sea su superficie. En planta baja, no computarán hasta una superficie de 25,00 m² por plaza (hasta dos plazas) incluso si están cerrados y techados. Habrá de solicitarse al mismo tiempo que la Licencia de Obras una Licencia de Vado, para el acceso a garaje a través de la acera.

9/Cerramiento y vallado exterior

Se permiten cerramientos en el frente de parcela, con zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 mt mas de vallado ligero guardando una estética acorde con las características del entorno. Junto a la puerta principal y a la puerta de garaje, el cerramiento ciego podrá alcanzar 2,50 mts de altura, sin sobrepasar en ningún caso el 30% del frente de parcela. El cerramiento de laterales y fondo podrá ejecutarse como valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 mt.

Se permitirá el retranqueo del cerramiento de hasta 1 metro, siempre que sirva para establecer una zona verde que aporte mayor calidad medioambiental y paisajística

a la urbanización. Este retranqueo se realizará en todo el frente de la manzana sin poderse interrumpir a lo largo de la alineación oficial de dicha manzana con esa calle donde se implante.

10/Cubierta

La cubierta será de composición libre, plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada la pendiente no podrá superar los 45° y la limatesa de su cumbrera podrá superar la altura de 9,50 mts desde la rasante.

11/ Condiciones estéticas y otros

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico según la ordenanza municipal.

Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un tendedero o espacio para atender que permita la ocultación de todas las prendas hacia el exterior de las parcelas.

Los propietarios de cada parcela estarán obligados al mantenimiento de las especies arbóreas y del terreno de su propiedad evitando acumular materia orgánica forestal que incremente el riesgo de incendio de la zona.

El cerramiento de cada vivienda incorporará una zona cerrada por su frente y sus laterales al exterior que oculten la ubicación de los cubos de basura, con una puerta al exterior que permita su recogida.

Las parcelas estarán obligadas a permitir la servidumbre de paso de las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la urbanización optimizando los costes y gestión de los mismos

12/ Usos

El uso característico es el **Residencial en Vivienda Unifamiliar**. Se permite el uso de oficinas entendido como **despacho profesional** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda. Se permite el uso sanitario a modo de **consulta privada** siempre que no ocupe más del 50% de la superficie de la vivienda.

13/ Espacios Libres en el Interior de las Manzanas y de las Parcelas

La superficie del espacio libre común será igual o superior al 5% del total de superficie de la manzana, y su forma permitirá la inscripción en planta de un círculo de veinte (20) metros de diámetro. La superficie máxima de esta será de un 25% de la superficie total de la manzana levantada topográficamente.

El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre. Se admiten construcciones asociadas a los usos del espacio libre, tales como pérgolas, cenadores, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios u otras similares, siempre observando las condiciones de retranqueo y separación a linderos. Sobre el espacio libre común podrá materializarse una edificabilidad máxima del 10% del total de la manzana.

Está permitido, la implantación de un espacio libre común cuyo destino sea para la propia manzana y/o para manzanas distintas a la manzana en que se ubica. En este caso se permite el consumo de un máximo del 10% de la edificabilidad de la manzana en la que se ubique y con los usos permitidos antes mencionados. Estas construcciones no computarán como vivienda a la hora de contar el número de viviendas máximas permitidas en cada manzana. Sus tamaños y formas son idénticos a los indicados para los espacios libres en el interior de manzana con una salvedad, la superficie consumida no podrá contabilizarse en el resto de las parcelas como parte cedida por estas a la hora de justificar la parcela mínima, es decir, el resto de las parcelas tendrán que cumplir la parcela mínima por ellas mismas

El elemento común de la parcelación podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones o aseos y similares. Su cubierta, cuando quede bajo áreas no pavimentadas del espacio libre, permitirá la plantación y mantenimiento de especies vegetales.

Tanto los espacios libres comunes de las manzanas como los contiguos a la vivienda unifamiliar mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante bancales escalonados con incrementos de cota no superiores a lo indicado para la vivienda en la presenta norma.

Mantendrán una mayor proporción de suelo no pavimentado (similar al estado natural del terreno) y/o ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

ORDENANZA 2, Hotelera

Se ha establecido una de las Manzanas del ámbito (en la zona B, más alejada del pantano), para uso exclusivo hotelero, con una edificabilidad de 7.350,00 m². Se ubica en la zona mas alta del ámbito, con unas excelentes vistas y una topografía prácticamente plana, de suave trazado, y en la actualidad escasa de arboleda. Habrá de ser una actuación singular con una arquitectura de corte contenido en su volumetría pero atractivo y elegante en su imagen que encaje con el entorno de la zona y sirva para dinamizar la economía y el sector de ocio turístico de San Martín de Valdeiglesias. Una edificación de solo tres plantas (B+II), y espacios deportivos-recreativos, concibiendo el modelo hotelero para el descanso y el ocio en salud; orientado a disfrutar de las bellezas paisajísticas del entorno y de aquellos aspectos vinculados a los usos deportivo-recreativos permitidos en el pantano. La parcela seleccionada es:

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº máximo de parcelas
MA-24 (Zona B)Hotelero	7.350,00m2c	1
TOTAL	7.350,00m2c	1

1/ Tipología Edificatoria

Es la tipología terciaria para uso **hotelero en bloque abierto**.

De acuerdo con la Modificación de Normas Subsidiarias, el ámbito SU-RA-1 Canto Redondo-Pantano de San Juan contempla el uso Terciario Hotelero como un elemento dinamizador de la economía en el municipio orientado hacia usos de descanso, de paseo y contemplación paisajística de salud y de ocio. Se trata de un edificio de baja altura, que deberá estar perfectamente encajado en la topografía y arropado por vegetación autóctona protegiendo y manteniendo mayoritariamente, la existente en la parcela.

Se exigirá un estudio justificativo de su implantación previo al proyecto definitivo de Licencia, a los efectos de minimiza la afección al arbolado existente y ocasionar la menor perturbación en la topografía; que debería ir acompañado de un levantamiento topográfico y de un inventario de la vegetación existente en la parcela.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela será tal que permita en su interior un **círculo de 50 mts de diámetro** y un frente de **fachada a calle de al menos 50 mts**; garantizando así que la parcela hotelera es una reserva especial de un suelo significativo y situado en el acceso principal a la urbanización.

3/ Retranqueos

El edificio de uso hotelero se separará de todos los linderos una distancia igual que su altura y como mínimo, de 10 mts.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta bajo y sobre rasante, **será del 25% sobre la superficie de la parcela**, permitiéndose sótanos para usos de garaje, de almacén y de servicio, con una ocupación máxima del 35%. Se aportará al tramitar las licencias correspondientes un estudio previo de afección del arbolado, con la obligación de conservar o replantar aquellas especies que por su porte y dimensión debieran conservarse. Se deberá cumplir la ordenanza reguladora nº7 "Protección del arbolado" de las Normas Subsidiarias

Según se indica en el punto 4.3 "Calificación y Edificabilidad" de la Memoria Justificativa aprobada del Cumplimiento de las Determinaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 25 de mayo de 1999 "...en las ordenanzas de aplicación, se exigirá en las condiciones de ocupación de la parcela el estudio de la mejor ubicación de la edificación

a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela.” Por tanto, para la tramitación de la licencia se **acompañará de un levantamiento topográfico y de un estudio e inventariado del arbolado existente que permita valorar la menor afección de la edificación en la implantación de la parcela resultante**

5/ N° de plantas: altura máxima

La **altura establecida es de tres plantas (B+II)**, con una altura máxima de cornisa de 10,50 mts (cara inferior del forjado techo de planta segunda) permitiéndose una altura de cumbrera (si se diseña cubierta inclinada) de hasta 13,00 mts. Las edificaciones auxiliares al hotel serán de una sola planta, con una limitación de 3,50 mts de altura total. Las plantas sótano y semisótano tendrán altura mínima de 2,70 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,50 mts en su parte más aparente. Dada la dimensión que se estima del edificio, la altura se medirá en tramos de fachada de 20 mts utilizando como referencia de altura el punto medio en cada tramo.

Dadas las pendientes tan pronunciadas de muchas de las parcelas, se facilitará su construcción adecuando con plataformas el terreno natural cuyo escalonamiento no supere la altura de una planta tipo (3,50 metros)

6/Edificabilidad

Se asigna una **edificabilidad de 7.350,00 m2 sobre parcela neta**. No computan ni las edificaciones auxiliares de planta baja que se destinen a garaje, a servicios de instalación hotelera o a cuartos de recogida de residuos selectivos para el reciclado; así como las terrazas descubiertas (las terrazas cubiertas y cerradas por dos de sus lados, computarán al 50%) los porches, las zonas apergoladas y los aseos-vestuarios de piscina caso de que se encuentren ubicados en superficie. No computan tampoco los cuartos de instalaciones de la edificación de los garajes y los depósitos en planta sótano ni elementos industriales necesarios para el funcionamiento hotelero como cámaras frigoríficas fijas o ascensores.

7/Vuelos y aleros

Los vuelos y aleros son libres, pero marcan limitación de retranqueo. Los vuelos de terrazas no techadas no computarán a efectos de edificabilidad mientras que si estas, están techadas o son terrazas-porches cubiertos computarán al 100% si están cerradas por tres lados; al 50% si lo están por dos lados solamente, y no computarán si tienen el frente y sus laterales abiertos

8/ Aparcamiento

Es obligado dotar en el interior de la parcela, superficie de aparcamiento al aire libre en la proporción de una plaza por cada 200 m2 de superficie edificable (aproximadamente 37 plazas) y en sótano una plaza por cada dos habitaciones hoteleras o una por cada 100 m2 de

superficie edificada (aproximadamente 73 plazas en sótano) de las cuales el 25% al menos será de tamaño grande 2,50 x 5,00 mts; y habrá de establecerse un lugar específico con tomas de carga para vehículos eléctricos, en un mínimo de 5 que contabilizarán como parte de la dotación. Habrá de solicitarse al mismo tiempo que la Licencia de Obras una Licencia de Vado, para el acceso a garaje a través de la acera.

9/Cerramiento y vallado exterior

Se permiten cerramientos en el frente de parcela, con zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 mt más de vallado ligero guardando una estética acorde con las características del entorno. Junto a la puerta principal y a la puerta de garaje, el cerramiento ciego podrá alcanzar 2,50 mts de altura, sin sobrepasar en ningún caso el 30% del frente de parcela. Se priorizará un cierre vegetal para el resto de la parcela combinado con valla ligera o algún tipo de diseño ligero. El cerramiento de laterales y fondo con otra parcela podrá ejecutarse como valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 mt.

Se permitirá el retranqueo del cerramiento de hasta 5 metros, siempre que sirva para establecer una zona verde que aporte mayor calidad medioambiental y paisajística a la urbanización. Este retranqueo se realizará en todo el frente de la manzana sin poderse interrumpir a lo largo de la alineación oficial de dicha manzana con esa calle donde se implante.

10/Cubierta

La cubierta será de composición libre, plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada la pendiente no podrá superar los 45° y la limatesa de su cumbrera podrá superar la altura de 13,00 mts desde la rasante.

11/ Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico según la ordenanza municipal.

Se estandarizará la señalización contribuyendo a una mejor y más fácil localización por parte de las personas con discapacidad, al identificar formas y colores con un tipo de información ofrecida al ciudadano.

- Utilizar un tipo de letra y tamaño de fácil legibilidad, con un contraste suficiente y conforme marca la norma UNE 170.002, de requisitos de accesibilidad para la rotulación.

- Destinar con exclusividad los puntos de señalización urbana a ofrecer información, y no compartirlas con publicidad, para evitar el ruido visual y que la información pase desapercibida.
- Incorporar apoyo pictográfico a la señalización siempre que sea posible, haciendo uso de recursos gráficos lo más universales y normalizados posible.
- Estandarizar esa pictografía.

12/ Usos

El uso característico es el **Terciario Hotelero**.

Se permite el uso de oficinas entendido como **despachos de administración del hotel** siempre que no ocupe más del 5% de la superficie en todas sus plantas;

El uso de espectáculos cerrados dentro de los permitidos para los usos hoteleros siempre que no superen el 15% de la superficie en planta bajo rasante, baja y primera, así como los usos de carácter lúdico de mantenimiento físico (gimnasios, zonas de spa, etc.), deportivo, de salud y ocio.

Se permite el comercial en pequeño y mediano comercio en planta inferior a la baja, baja y primera con un máximo del 15% de la edificabilidad.

Se permiten usos de restauración en un máximo del 20% que podrán estar asociados a la actividad hotelera o que tengan un carácter independiente siempre sobre rasante, admitiendo únicamente bajo rasante la implantación de instalaciones, cocinas y servicios no relacionados directamente con los clientes.

Estos usos podrán dar servicio no sólo a los clientes del hotel sino que se permitirá el uso de estos por el resto de propietarios de las manzanas

ORDENANZA 3, Dotacional

Al margen de las parcelas de carácter privativo (las residenciales de Ordenanza 1, y la Hotelera de Ordenanza 2), se contemplan varias zonas de carácter dotacional público, pensadas para equipamientos y servicios de carácter social, educativo, deportivo, cultural, salud, asistencial, de infraestructuras, e incluso de carácter turístico-comercial entendiendo como tal el uso de pequeñas zonas de restauración vinculadas a espacios abiertos de naturaleza capaces de incentivar el desarrollo turístico bajo conceptos de armonía y participación social, allí donde el Ayuntamiento considere. En cualquier caso, quedan permitidos en estas áreas todos los usos que contemplan las actuales normas

subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias, recogidas en su Ordenanza OR-13 “Equipamientos”.

Sobre todos estos usos públicos se podrán establecer colaboraciones público-privadas mediante el pertinente proceso de concesión administrativa

Nos referimos a aquellas parcelas que bien como parte de las Redes Locales, (RL) bien como parte de las Redes Generales (RG) quedan señaladas en los planos con las siguientes numeraciones y dimensión:

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº de parcelas
MA-25 Red Local de equipamientos (RL-EQ)	1.499,10 m2c	1
MA-26 Red Local para residuos urbanos (RL-RSU)	180,00 m2c	1
MA-27 Red Local para Centros de transformación (RL-CT)*	0,00 m2c	12 (*)
MA-28 Red General de Equipamientos (RG-EQ)	9.633,30 m2c	1
MA-29 Red General de Equipamientos (RG-EQ)	3.615,00 m2c	1
MA-30 Red Local de Equipamientos (RL-EQ)	1.885,80 m2c	1
MA-31 Red Local para Residuos Urbanos (RL-EQ)	180,00 m2c	1
MA-32 Red Local para Centros de Transformación(RL-CT)*	0,00 m2c	12 (*)
TOTAL	16.993,20m2c	30

(*) Los suelos de redes locales en reserva para centros de transformación se han previsto estratégicamente para dar servicio a las diferentes manzanas y optimizar las distancias de líneas eléctricas, para minimizar caídas de tensión. Son 12 pequeñas parcelas en la Zona A, y otras 12 en la Zona B.

1/ Tipología Edificatoria

Es la tipología de equipamientos, en edificación exenta. En el caso de ser destinados a usos culturales, sociosanitarios, religiosos, deportivos, y similares, el Ayuntamiento podrá fijar limitaciones al modelo, aunque con carácter general se permitirían dos alturas (B+I) y una cornisa de hasta 12 mts.

La singularidad del uso público, en cada caso, exigirá un estudio justificativo de su implantación previo al proyecto definitivo de Licencia, a los efectos de minimizar la afección al arbolado existente y ocasionar la menor perturbación en la topografía; que debería ir acompañado de un levantamiento topográfico y de un inventario de la vegetación existente en la parcela, para garantizar una adecuada reposición de las especies singulares que pudieran verse afectadas.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela es la existente en cada caso, y debe permitir en su interior un **círculo de al menos 15 mts de diámetro** y un frente de **fachada a calle de al menos 10 mts**. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

3/ Retranqueos

Las edificaciones de equipamiento público, cualquiera que sea su uso se separarán de todos los linderos una distancia igual a $\frac{1}{2}$ de la altura, con un mínimo de 3 mts. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta, **será del 30% sobre la superficie de la parcela**. Bajo rasante, la ocupación puede sobrepasar la proyección vertical de la planta baja; permitiéndose sótanos para usos de garaje, de almacén y de servicio, con una ocupación máxima del 35%. Se aportará al tramitar las licencias correspondientes un estudio previo de afección del arbolado, con la obligación de conservar o replantar aquellas especies que por su porte y dimensión debieran conservarse. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

Según se indica en el punto 4.3 "Calificación y Edificabilidad" de la Memoria Justificativa aprobada del Cumplimiento de las Determinaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 25 de mayo de 1999 "...en las ordenanzas de aplicación, se exigirá en las condiciones de ocupación de la parcela el estudio de la mejor ubicación de la edificación a implantar, a efectos de minimizar la afección al arbolado existente y restringir la alteración de la topografía. Para lo cual será necesario el levantamiento topográfico y el inventario de la vegetación existente en cada parcela." Por tanto, para la tramitación de la licencia se **acompañará de un levantamiento topográfico y de un estudio e inventariado del arbolado existente que permita valorar la menor afección de la edificación en la implantación de la parcela resultante**

5/ N° de plantas: altura máxima

La altura establecida es de 2 plantas (B+I), con un máximo de cornisa de 12,00 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,50 mts en su parte más aparente. Cuando los edificios alcancen dimensiones superiores en fachada a 35 mts, la altura se medirá en tramos de fachada de 20 mts utilizando como referencia de altura el punto medio en cada tramo. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

6/Edificabilidad

En cada caso, la parcela tiene asignada su **edificabilidad neta** (recogida en el cuadro superior de la presente Ordenanza). No computan ni las edificaciones auxiliares de planta baja que se destinen a garaje, a servicios de instalación o a cuartos de recogida de residuos selectivos para el reciclado; así como las terrazas descubiertas (las terrazas cubiertas y cerradas por dos de sus lados, computarán al 50%) los porches, las zonas apergoladas y los aseos-vestuarios, caso de que se encuentren ubicados en superficie. No computan tampoco los cuartos de instalaciones de la edificación de los garajes y los depósitos en planta sótano ni elementos industriales necesarios para el funcionamiento hotelero como cámaras frigoríficas fijas o ascensores. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

7/Vuelos y aleros

Los vuelos y aleros son libres pero marcan limitación de retranqueo. Los vuelos de terrazas no techadas no computarán a efectos de edificabilidad mientras que si estas, están techadas o son terrazas-porches cubiertos computarán al 100% si están cerradas por tres lados; al 50% si lo están por dos lados solamente, y no computarán si tienen el frente y sus laterales abiertos. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

8/ Aparcamiento

Es obligado dotar en el interior de la parcela, superficie de aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 200 m2 de superficie edificable, bien al aire libre, bien en planta sótano. Del total de plazas de aparcamiento, al menos el 50% será de tamaño grande 2,50 x 5,00 mts; y habrá de establecerse un lugar específico con cinco tomas de carga para vehículos eléctricos. Habrá de solicitarse al mismo tiempo que la Licencia de Obras una Licencia de Vado, para el acceso a garaje a través de la acera. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de

circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

9/Cerramiento y vallado exterior

Se permiten cerramientos en el frente de parcela, con zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 mt mas de vallado ligero guardando una estética acorde con las características del entorno. Junto a la puerta principal y a la puerta de garaje, el cerramiento ciego podrá alcanzar 2,50 mts de altura, sin sobrepasar en ningún caso el 30% del frente de parcela. El cerramiento de laterales y fondo podrá ejecutarse como valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 mt. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora, siendo su cerramiento completamente vegetal para reducir el impacto paisajístico

Se permitirá el retranqueo del cerramiento de hasta 2,5 metros, siempre que sirva para establecer una zona verde que aporte mayor calidad medioambiental y paisajística a la urbanización. Este retranqueo se realizará en todo el frente de la manzana sin poderse interrumpir a lo largo de la alineación oficial de dicha manzana con esa calle donde se implante.

10/Cubierta

La cubierta será de composición libre, plana o inclinada. En el caso de cubierta inclinada la pendiente no podrá superar los 45° y la limatesa de su cumbrera podrá superar la altura de 12,00 mts desde la rasante. Quedan exceptuadas las parcelas destinadas a centros de transformación, que habrán de circunscribirse a la tipología y tamaño de los CT que establezca la compañía suministradora.

11/ Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones de especies arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico.

Se estandarizará la señalización contribuyendo a una mejor y más fácil localización por parte de las personas con discapacidad, al identificar formas y colores con un tipo de información ofrecida al ciudadano.

- Utilizar un tipo de letra y tamaño de fácil legibilidad, con un contraste suficiente y conforme marca la norma UNE 170.002, de requisitos de

accesibilidad para la rotulación.

- Destinar con exclusividad los puntos de señalización urbana a ofrecer información, y no compartirlas con publicidad, para evitar el ruido visual y que la información pase desapercibida.
- Incorporar apoyo pictográfico a la señalización siempre que sea posible, haciendo uso de recursos gráficos lo más universales y normalizados posible.
- Estandarizar esa pictografía.

ORDENANZA 4, Zonas Verdes

Son las zonas de redes locales o generales, del ámbito que se destinan a espacios libres de uso público (ZV). Su concepto es el de dar cumplimiento a las cesiones de zonas verdes exigidas por la Ley del suelo 9/2001 de la CAM y básicamente concebidas como espacios o corredores verdes para mantenimiento del arbolado existente para conservación del Patrimonio paisajístico y para solaz y recreo de los vecinos de San Martín de Valdeiglesias. Quedan recogidas en el siguiente cuadro:

Zona A

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº de parcelas
MA-33 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	131,30 m ² c	1
MA-34 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-35 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-36 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-37 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-38 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-39 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1
MA-40 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m ² c	1

MA-41 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-42 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-43 Red General Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-44 Red Local de Zonas Verdes (RL-ZV)	50,00 m2c	1
MA-45 Red Local de Zonas Verdes (RL-ZV)	162,00 m2c	1

Zona B		
Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº de parcelas
MA-46 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	573,70 m2c	1
MA-47 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-48 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-49 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-50 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-51 Red General de Zonas Verdes (RG-ZV)	50,00 m2c	1
MA-52 Red Local de Zonas Verdes (RL-ZV)	50,00 m2c	1
MA-53 Red Local de Zonas Verdes (RL-ZV)	50,00 m2c	1

1/ Tipología Edificatoria

Es la tipología específica para los espacios libres de uso público (zonas verdes) graficadas en el plano de zonificación como ZV, se corresponden con los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar y mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y posibilitar en ellas zonas de

encuentro, lugares de paseo y actividades físicas al aire libre y zonas para juegos infantiles.

Con carácter general son parcelas que tienen asignada una pequeña edificabilidad con excepción de la parcela MA33 (131,30 m² edificables) la parcela MA45 (162,00 m² edificables) y la parcela MA46 (573,70 m² edificables). Estas parcelas por su situación y por su dimensión, podrían, a criterio del ayuntamiento incorporar elementos destinados a la dinamización del turismo de campo o de áreas formativas vinculadas a la naturaleza; siempre en una tipología de edificación aislada, de planta única y con una altura máxima de cornisa de 5,00 mts.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela es la existente en cada caso, y en las tres en las que se permiten edificaciones vinculadas al ámbito de la naturaleza, habrá de garantizarse que en su interior pueda inscribirse un **círculo de 15 mts de diámetro** y disponga de un frente a calle **de al menos 10 mts**.

3/ Retranqueos

Las edificaciones que pudieran desarrollarse en cualquiera de estas tres parcelas, se separarán de todos los linderos una distancia de 5 mts.

4/ Ocupación

La ocupación máxima en planta es la edificabilidad asignada toda vez que debe materializarse esta en planta única.

5/ N° de plantas: altura máxima

La **altura establecida es de una planta (B)**, con una altura máxima de cornisa de 5,00 mts permitiéndose una altura de cumbrera (si se diseña cubierta inclinada) de hasta 7,50 mts.

La altura se medirá haciendo un alzado en el que se dibuje la línea de pendiente de la parcela desde el punto medio de la edificación en contacto con el terreno modificado; no pudiendo sobresalir el nivel de semisótano o sótano, más de 1,50 mts en su parte más aparente. Dada la dimensión que se estima del edificio, la altura se medirá en tramos de fachada de 20 mts utilizando como referencia de altura el punto medio en cada tramo.

6/Edificabilidad

Cada una de las tres parcelas de zonas verdes a las que se le asigna edificabilidad lo es en una proporción equivalente aproximada al 10% de su superficie. En

el cuadro incorporado en el encabezamiento de esta ordenanza queda recogida cada una de las edificabilidades:

7/ Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita la edificación proyectada y en su caso será una repoblación con plantaciones de especies arbóreas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico.

Se estandarizará la señalización contribuyendo a una mejor y más fácil localización por parte de las personas con discapacidad, al identificar formas y colores con un tipo de información ofrecida al ciudadano.

- Utilizar un tipo de letra y tamaño de fácil legibilidad, con un contraste suficiente y conforme marca la norma UNE 170.002, de requisitos de accesibilidad para la rotulación.
- Destinar con exclusividad los puntos de señalización urbana a ofrecer información, y no compartirlas con publicidad, para evitar el ruido visual y que la información pase desapercibida.
- Incorporar apoyo pictográfico a la señalización siempre que sea posible, haciendo uso de recursos gráficos lo más universales y normalizados posible.
- Estandarizar esa pictografía.

8/ Usos

Las características fundamentales de los usos permitidos, los son exclusivamente para pequeñas construcciones de carácter dotacional público, al servicio de los espacios verdes:

- Uso característico: Zonas Verdes
- Usos prohibidos: Todos los demás

Se permitirán construcciones de una sola planta, en régimen de concesión municipal, destinadas a:

- Quiosco de prensa
- Quiosco de flores
- Aseos
- Almacén de útiles de jardinería
- Vivero de plantas
- Aula de Naturaleza

- Sala de Exposiciones
- Cafetería-Terraza/Bar

Nota: se permitirá el uso de garaje en situación enteramente subterránea, con objeto de salvaguardar zonas con especies arbóreas existentes, o la consolidación de las zonas reforestadas, las superficies de aparcamiento podrán ocupar como máximo un 25% de la superficie de la parcela de Zona Verde y se obligará a completar sobre su cubierta las zonas de jardín, garantizando al menos 80 cms de tierra vegetal. La titularidad será pública o en su caso una Concesión Administrativa de carácter Municipal en las condiciones que en su día fije el Ayuntamiento en Pleno.

ORDENANZA 5, Infraestructuras

Se trata de las parcelas específicamente concebidas para recoger las instalaciones sobre o bajo rasante necesarias para Servicio de las Infraestructuras de la Urbanización (Centros de Transformación, Cuadros de Mando de Alumbrado, Arquetas de Telefonía, Arquetas o Pozos de Agua, Instalaciones de Hidrantes,...), y que se recogen de manera específica en el Plan Parcial como IS, como parcelas especialmente previstas para usos infraestructurales.

Adicionalmente, se ha reservado a tal efecto es la MA54 con una superficie de 1.170,00 2 ubicada en la Zona A, de la Urbanización proyectada. Zona A

Manzana	Edificabilidad s/manzana	Nº de parcelas
MA-54 Red General de Infraestructuras (RG-IN)	0,00 m2c	1

1/ Tipología Edificatoria

Es la tipología específica para infraestructuras, que por su propia naturaleza de servicio no consumen edificabilidad, y que siempre que sea factible habrán de ubicarse enterradas o semienterradas; y si fuera necesario disponerlas en superficie, estas serían de planta única con una altura no superior a 5 mts.

2/ Forma y frente mínimo

La forma de la parcela de infraestructuras es la existente en los planos del Plan Parcial. Dichas parcelas son indivisibles y de dimensiones sujetas a sus necesidades funcionales.

3/ Retranqueos

No se establecen retranqueos salvo los necesarios para su funcionamiento y seguridad.

4/ Ocupación

La ocupación es del 100% de la parcela bajo y sobre rasante.

5/ N° de plantas: altura máxima

La **altura establecida es de una planta (B)**, con una altura máxima de cornisa de 5,00 mts.

6/ Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos, aquellos que no estén previstos para tal fin y guarden el ornato y la presencia digna que se requiere para esta urbanización. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares y con carácter general se mantendrá el mayor número de especies arbóreas existentes, que permita.

Se prestará una especial atención a los cerramientos de la misma, impulsando su acabado vegetal (si fuera posible y compatible con la instalación) con el fin de preservar la calidad paisajística de la finca.

Se estandarizará la señalización urbana contribuyendo a una mejor y más fácil localización por parte de las personas con discapacidad, al identificar formas y colores con un tipo de información ofrecida al ciudadano.

- Utilizar un tipo de letra y tamaño de fácil legibilidad, con un contraste suficiente y conforme marca la norma UNE 170.002, de requisitos de accesibilidad para la rotulación.
- Destinar con exclusividad los puntos de señalización urbana a ofrecer información, y no compartirlas con publicidad, para evitar el ruido visual y que la información pase desapercibida.
- Incorporar apoyo pictográfico a la señalización siempre que sea posible, haciendo uso de recursos gráficos lo más universales y normalizados posible.
- Estandarizar esa pictografía.

ORDENANZA 6, Centro de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente recogidas en el Plan Parcial como Centro de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, que constituyen las instalaciones sobre o bajo rasante necesarias para recogida, selección y gestión, y que se recogen de manera específica en el Plan Parcial, como parcelas especialmente previstas para este uso. La Ordenanza afecta a las parcelas señaladas en el Plan Parcial como RSU.

1/ Tipología Edificatoria

Corresponde a espacios solamente edificables para la recogida, selección y gestión de los residuos no peligrosos. También se podrán instalar todas las edificaciones anexas y complementarias para el buen funcionamiento de dicho servicio.

Las edificaciones sobre dichas parcelas tendrán el carácter de necesario para la explotación del Centro de Recogida de Residuos, tales como la garita de control, unas pequeñas oficinas, etc. Serán construcciones aisladas, separadas 1 m alrededor en todos sus linderos, como mínimo y pudiendo ajustarse a la alineación oficial a la fachada.

Estas instalaciones tendrán un especial cuidado con el impacto paisajístico producido, dado el especial valor medioambiental del sector estudiando específicamente dicho impacto y minimizándolo cuando se realicen los proyectos.

Estará obligado la implantación de un vallado exterior de cierre de la parcela definido en el frente de parcela por una zona ciega de hasta 1,50 mts y 1,00 m más de vallado ligero guardando, es decir, el vallado del frente tendrá 2,50 mts. El cerramiento de laterales y fondo tendrá que ejecutarse con una valla ligera de hasta 2,50 mts de altura permitiéndose un zócalo ciego que no supere 1,00 m. Para minimizar el impacto visual, posterior al vallado, se implantará una barrera visual vegetal, suficientemente tupida para ocultar las instalaciones del interior, en todas sus lindes de mínimo 2,50 mts de altura.

2/ Usos

Uso global: Centro de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Usos complementarios asociado al principal: Aquellos necesarios para la explotación de este, tales como una garita de control, oficina, vestuarios, etc.

Madrid, abril de 2023

Fdo: D. Julio Touza Rodríguez

Fdo. D. Michael Hornung