

**INICIATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUS-02 DEL  
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

# **PLAN PARCIAL DEL SUS-02**

# **Normas Urbanísticas**

**Aprobación Inicial. Julio 2023.**



**Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes**

**Redactor:**

Jorge Palomero Ferrer, arquitecto col. COAM nº 14.028.

## NORMAS URBANÍSTICAS

## ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	2
1. DISPOSICIONES GENERALES .....	3
1.1. Naturaleza .....	3
1.2. Ámbito.....	3
1.3. Alcance .....	3
1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial. ....	3
1.5. Interpretación.....	3
2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	4
2.1. Instrumentos de desarrollo .....	4
2.2. Parcelaciones urbanísticas .....	4
2.3. Proyectos de urbanización .....	5
2.4. Estudio de detalle .....	6
2.5. Proyectos unitarios .....	7
2.6. Normas Generales de Edificación.....	8
2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos.....	8
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA .....	9
3. DIVISIÓN DEL SUELO .....	10
4. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS .....	10
4.1. Redes públicas.....	10
4.2. Zonas lucrativas .....	11
4.3. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados. ....	11
4.4. Zonas verdes y espacios libres. ....	11
4.5. Servicios e Infraestructuras. ....	11
4.6. Equipamientos sociales. ....	11
5. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS NORMAS PARTICULARES .....	11
6. TIPOS DE ORDENANZA.....	12
6.1. Residencial SUS-02 (RES) .....	13
6.2. Residencial VIS (VIS).....	17
6.3. Equipamientos.....	18
6.4. Zonas Libres y Espacios Verdes .....	19
6.5. Servicios e Infraestructuras .....	20
6.6. Red Viaria.....	20

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**1**

**NORMAS  
URBANÍSTICAS  
GENERALES**

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. Naturaleza

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el sector SUS-02 por el Plan General de Olmeda de las Fuentes, desarrollando las determinaciones fijadas en dicho documento, en las fichas establecidas para el sector.

#### 1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS-02 del Plan General de Olmeda de las Fuentes, según se recoge en los Planos de Información del presente Plan Parcial.

#### 1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector SUS-02. Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento municipal de Olmeda de las Fuentes.

La presente normativa entrará en vigor en la fecha de la publicación en el BOCM de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

#### 1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

#### 1.5. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa y Ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Olmeda de las Fuentes que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

## 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del Presente Plan Parcial será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación y en el caso que se estime conveniente, Estudio de Detalle o Plan Especial.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes y por la legislación de aplicación, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

La parcelación representada en los planos del Plan Parcial es indicativa. Esta será objeto de formulación en el correspondiente proyecto de reparcelación, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 86, 87 y 88 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen la ordenación estructurante y pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial.

### 2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos del Plan Parcial tendrá el carácter de parcelación urbanística indicativa tal y como tal se representa en el plano de proyecto.

En los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes y a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta los parámetros de parcelación mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial.

### 2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito del presente Plan Parcial tendrá preferentemente un carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo, no obstante, también se podrá desarrollar en diferentes fases, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandase.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

- Relativas a las zonas verdes se valorará la forestación con especies de bajo consumo de agua y autóctonas en la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.4. Estudio de detalle

Será necesario la redacción y tramitación de un estudio de detalle en los casos en que haya que agrupar varias parcelas con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- No prever el desarrollo de la totalidad del ámbito agrupado a partir de un proyecto unitario.
- Ser necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al viario público previsto en el presente Plan Parcial. En este caso el nuevo viario tendrá una sección mínima y adecuada a su uso.

Los Estudios de Detalle podrán completar la red viaria definida en el presente Plan Parcial, con aquellas vías de tráfico que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Si el Estudio de Detalle incorporase un tramo viario complementario del definido en el Plan Parcial habrá de tramitarse un Proyecto de Obras Complementario del Proyecto de Urbanización, con la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, teniendo que ser iguales a los utilizados en el proyecto de urbanización del sector en lo que a calidades y características de diseño de servicios se refiere.

Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación por el Ayuntamiento.

Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase parcelas correspondientes a distintas ordenanzas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa.
- El mantenimiento del número máximo de parcelas en el interior del ámbito previsto por el planeamiento parcial al definir las parcelas mínimas en cada zona de ordenanza.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos en cada zona de la ordenanza.
- Los retranqueos mínimos a los linderos con las parcelas no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle según cada zona de ordenanza.
- La altura máxima de la edificación prevista en cada zona de ordenanza.
- La ocupación máxima sobre rasante prevista en cada zona de ordenanza.

Habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Si el Estudio de Detalle prevé la localización de parcelas de usos comunes para instalaciones, aparcamiento o servicios generales, éstas habrán de estar adscritas en la cuantía correspondiente a las parcelas servidas, debiéndose establecer complementariamente la cuota de participación en la ejecución de los mismos y la de mantenimiento, en su caso, de las instalaciones para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle. Estas condiciones se elevarán a públicas en el Registro de la Propiedad.

### 2.5. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de edificación que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- La solución adoptada para los espacios de aparcamiento en la totalidad del ámbito del proyecto.
- De plantearse soluciones mancomunadas de aparcamiento, y en general de instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
- En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o pro indiviso.

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

## NORMAS URBANÍSTICAS

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costado por la propiedad.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

### 2.6. Normas Generales de Edificación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Ordenanzas Municipales, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Olmeda de las Fuentes, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

### 2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Olmeda de las Fuentes.

Los usos se clasifican por su régimen de interrelación en las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado:

- **Uso principal.** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100 por 100 de la edificación en la parcela
- **Uso complementario.** Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.
- **Uso alternativo.** Es aquel que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios.
- **Uso prohibido.** Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido el ámbito que se señala.

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**2**

**CONDICIONES  
PARTICULARES DE  
LAS ZONAS DE  
ORDENANZA**



## NORMAS URBANÍSTICAS

### 4.2. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en el presente Plan Parcial como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas residenciales.

### 4.3. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados.

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito del SUS-02.

### 4.4. Zonas verdes y espacios libres.

Comprenden las superficies de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de zonas verdes y espacios libres, ya sean zonas naturales o parques de esparcimientos.

### 4.5. Servicios e Infraestructuras.

Comprenden las superficies de dominio y uso público, con la función de recoger las instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos. Estas zonas están sometidas a las debidas servidumbres de la infraestructura que por ellas transita y no se permiten en ellas usos de recreo y esparcimiento de la población.

### 4.6. Equipamientos sociales.

Son aquellas zonas que se señalan en la ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos o administrativos.

## 5. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS NORMAS PARTICULARES

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación (ORD-03. Ordenanza), y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos principales, compatibles, alternativos y prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

### 6. TIPOS DE ORDENANZA

Los tipos de ordenanza en que se subdivide la ordenación pormenorizada son los siguientes:

RESIDENCIAL SUS 02

RES

Dentro de esta ordenanza se establecen tres subtipos:

- Residencial SUS-02 VPP            RES VPP
- Residencial SUS-02 VL 1        RES VL1
- Residencial SUS-02 VL 2        RES VL2

RESIDENCIAL VIS

VIS

EQUIPAMIENTOS

EQ

ZONA VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ZV

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

SI

RED VIARIA

RV

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 6.1. Residencial SUS-02 (RES)

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencial RES

- Se establecen tres subzonas:
  - Residencial SUS-02 VPP , grafiado como RES VPP
  - Residencial SUS-02 VL 1 , grafiado como RES VL1
  - Residencial SUS-02 VL 2 , grafiado como RES VL2

- **Parcela mínima**

En parcelaciones o segregaciones la parcela mínima será de 180 m2.

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a aparcamientos, instalaciones, jardines, piscinas, etc.

- **Frente mínimo**

- Se establecen un frente mínimo en función de las subzonas:
  - Residencial SUS-02 VPP , frente mínimo 8,5 metros
  - Residencial SUS-02 VL 1 , frente mínimo 8,5 metros
  - Residencial SUS-02 VL 2 , no se define frente mínimo.

- **Alineaciones, rasantes, retranqueos y altura de la edificación.**

Las edificaciones se pueden alinear a fachada.

- La edificación, en su cota inferior, estará enrasada con la rasante del vial público adyacente.
- En la subzona Residencial SUS-02 VL 2 la edificación deberá alinearse a la línea de "alineación obligatoria en parcela privada" definida en el Plano Ord-05 Condiciones de la Edificación.
- La planta sótano, se adaptará al a definición de las NNUU del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Art. 4.36): "*Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación*", independientemente de que su acceso coincida con la rasante de vial.

## NORMAS URBANÍSTICAS

En el plano Ord-05-B “Estudio de Volúmenes” se analiza cómo, en las tres secciones tipo existentes en esta ordenanza, la planta edificada cuyo acceso se desarrolle a nivel o a cota inferior de la rasante oficial, tendrá carácter de planta sótano por la geometría del terreno.

- La planta superior al sótano se considerará Planta Primera, pudiendo ser su altura máxima de 6,50 metros desde la rasante.

La Planta Primera podrá alinearse a la alineación oficial, con las siguientes condiciones:

- En unidades constructivas de hasta 9 metros, se podrá alinear a alineación oficial en un 100 % de su longitud
  - En unidades constructivas de más de 9 metros tendrá que retranquearse de la alineación oficial 4,50 metros en al menos el 25 % de su longitud. Las alineaciones continuas a alineación oficial no podrán superar los 9 metros de longitud. La línea de retranqueo referida en estas condiciones se grafía en el Plano Ord-05.- “Condiciones de la edificación” como “Línea de Retranqueo a Vial 1”
- La planta superior a la Planta Primera se considerará Planta Segunda, pudiendo ser su altura máxima de 9,50 m desde la rasante de terreno

La Planta Segunda tendrá que retranquearse en general de la alineación oficial 4,50 metros, con las siguientes condiciones:

- En unidades constructivas de hasta 9 metros, se podrá retranquear 4,50 metros desde la alineación oficial hasta la “Línea de Retranqueo a Vial 1” en el 100 % de su longitud.
  - En unidades constructivas de más de 9 metros tendrá que retranquearse de la alineación oficial 7,50 metros en al menos el 25 % de su longitud. Las alineaciones continuas a la “Línea de Retranqueo a Vial 1” no podrán superar los 9 metros de longitud. La línea de retranqueo referida en estas condiciones se grafía en el Plano Ord-05.- “Condiciones de la edificación” como “Línea de Retranqueo a Vial 2”
- Los retranqueos edificatorios establecidos con estas condiciones en las Plantas Primera y Segunda podrán dedicarse tanto a espacios cubiertos como a espacios aterrizados. Asimismo, los retranqueos establecidos en las dos plantas referidas pueden estar en la misma posición o en posiciones contrapeadas desde el alzado frontal de la edificación.
  - El retranqueo a los linderos laterales y posterior será de cómo mínimo 1,5 metros, cumpliendo además las condiciones gráficas establecidas en el plano Ord-04.- Alineaciones y Rasantes. En caso de Proyectos unitarios sobre dos o más parcelas, no será necesario cumplir los retranqueos laterales, pero sí el posterior.

- **Fondo edificable máximo**

No se fija fondo edificable máximo.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- **Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de la parcela es del 100%, debiendo cumplir con las condiciones de alineación y retranqueo a que esté afectada.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad de las parcelas se establece en función de las tres subzonas de la ordenanza:

- Residencial SUS-02 VPP , edificabilidad máxima 0,703
- Residencial SUS-02 VL 1 , edificabilidad máxima 0,623
- Residencial SUS-02 VL 2 , edificabilidad máxima 0,512

- **Superficie mínima de vivienda**

Se cumplirá el programa mínimo de vivienda establecido en las NNUU del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Art. 4.123)

- **Volumen del edificio**

En cualquier caso, el volumen máximo del edificio, resuelto de forma escalonada, estará inscrito en la envolvente definida por:

- Plano de fachada a calle, con altura máxima de 6,5 m a alero
- Plano a 45º trazado desde el punto de altura máxima de la fachada de cota inferior
- Plano de fachada posterior con altura máxima de 3,5 m
- Plano horizontal desde punto e altura máxima de fachada posterior

- **Condiciones estéticas particulares**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Sección 3. Condiciones estéticas generales), así como las especificaciones para la ordenanza Clave 2, en todo lo que no contradiga o imposibilite la materialización de las determinaciones de las presentes ordenanzas particulares.

- **Compatibilidad de usos**

A continuación se fichan las compatibilidades de uso, con un esquema y definiciones similares a los existentes en las ordenanzas del Plan General:

## NORMAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN DEL USO		Tolerancia de los usos	Dotación de aparcamiento
Tipo	Categoría		
<b>RESIDENCIAL</b>			
	1, Vivienda Unifamiliar	Principal	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	2, Vivienda Bifamiliar o Colectiva	Principal	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	3, Residencia Comunitaria	Principal	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
<b>PÚBLICO-COMERCIAL</b>			
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin público	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	1b. Oficinas abiertas al público	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	1c. Oficinas de la Admón . Pública		
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	2b. Locales Comerciales	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	2c. Agrupación Comercial		
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	3b. Locales con espectáculos		
	3c. Alojamiento Temporal	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
C.Reunión	4. Locales de Reunión	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>			
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	5. Centros de la Admón Pública	Alternativo	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
<b>TALLER ARTESANAL</b>			
	1. Pequeños Talleres y almacenes	Complementario	1,5 plazas/100 m <sup>2</sup>
	2. Almacenes y Talleres		
<b>ZONAS VERDES</b>			
	1. Areas ajardinadas	Alternativo	—
<b>DEPORTIVO</b>			
	1. Instalaciones sin espectadores		
	2. Instalaciones con espectadores		
<b>APARCAMIENTO</b>			
	1. Aparcamiento sobre rasante		
	2. Locales sin limitación de sup.		
	3. Aparcamiento en edificaciones	Alternativo	—
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>			
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	—
	2. Instalaciones habitables		

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 6.2. Residencial VIS (VIS)

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencial VIS

- **Parcela mínima**

No se establece

- **Frente mínimo**

No se establece

- **Alineaciones, rasantes, retranqueos y altura de la edificación.**

Las edificaciones se pueden alinear a fachada.

El retranqueo a lindero lateral será de cómo mínimo 1,5 metros, cumpliendo además las condiciones gráficas establecidas en el plano Ord-04.- Alineaciones y Rasantes.

La altura máxima de la edificación se establece en 9,5 metros.

- **Fondo edificable máximo**

No se fija fondo edificable máximo.

- **Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de la parcela es del 100%, debiendo cumplir con las condiciones de alineación y retranqueo a que esté afectada.

- **Edificabilidad máxima**

Se establece una edificabilidad máxima de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **Superficie mínima de vivienda**

Se cumplirá el programa mínimo de vivienda establecido en las NNUU del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Art. 4.123)

## NORMAS URBANÍSTICAS

- **Condiciones estéticas particulares**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Sección 3. Condiciones estéticas generales), así como las especificaciones para la ordenanza Clave 2.

- **Compatibilidad de usos**

Se seguirán las compatibilidades de uso dictadas para la Zona de Ordenanza Residencial SUS-02

### 6.3. Equipamientos

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Equipamiento- EQ

- **Condiciones generales:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 5. Clave 4.

Se añaden las siguientes especificaciones:

- **Alineaciones, rasantes, retranqueos y altura de la edificación.**

Las edificaciones se pueden alinear a fachada.

- La edificación, en su cota inferior, puede estar enrasada con la rasante del vial público adyacente.
- La planta sótano, se adaptará al a definición de las NNUU del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Art. 4.36): *“Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación”*, independientemente de que su acceso coincida con la rasante de vial.
- La planta superior al sótano se considerará Planta Primera, pudiendo ser su altura máxima de 10 metros desde la rasante.

La Planta Primera podrá alinearse a la alineación oficial.

- La planta superior a la Planta Primera se considerará Planta Segunda, pudiendo ser su altura máxima de 10 m desde la rasante de terreno

La Planta Segunda podrá alinearse a la alineación oficial.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- El retranqueo a los linderos laterales y posterior será de cómo mínimo 1,5 metros, cumpliendo además las condiciones gráficas establecidas en el plano Ord-04.- Alineaciones y Rasantes.
- En edificaciones de uso y titularidad pública los anteriores parámetros podrán ser modificados con acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, y previa justificación razonada en el proyecto singular que se presente e informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima es del 100%

- **Edificabilidad máxima:**

La edificabilidad máxima será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **Compatibilidad de usos**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 5. Clave 4, con las siguientes salvedades:

- Se permite el uso de Vivienda unifamiliar, Vivienda familiar o colectiva y Residencia comunitaria, como uso alternativo al principal, siempre que se trate de viviendas públicas con fines sociales.

### 6.4. Zonas Libres y Espacios Verdes

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Libres y Espacios Verdes- ZL-EV

- **Condiciones generales:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 6. Clave 5.

- **Compatibilidad de usos**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 5. Clave 4.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 6.5. Servicios e Infraestructuras

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Servicios e Infraestructuras- SI

- **Condiciones generales:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 7. Clave 6.

- **Compatibilidad de usos**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 7. Clave 6.

### 6.6. Red Viaria

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Red Viaria –RV

- **Condiciones generales:**

Se cumplirán las condiciones establecidas en las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes, para la Ordenanza de Equipamiento: Sección 8. Clave 7.

- **Grado de Ordenanza:**

Se considera que todos los viales del presente Plan Parcial están dentro del Grado 2º: Viario prioridad peatonal.