

**INICIATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUS-04 DEL
PLAN GENERAL DE OLMEDA DE LAS FUENTES**

PLAN PARCIAL DEL SUS-04

Normas Urbanísticas

Aprobación Inicial. Marzo 2024.



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	11
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. Infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos.	11
5. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS NORMAS PARTICULARES.....	12
6. TIPOS DE ORDENANZA.....	13
6.1. Residencial SUS-04 (RES)	14
6.2. Residencial VIS (VIS)	23
6.3. Red Viaria (RV).....	24
6.4. Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos. (SI).	24
6.5. Zonas Libres y Espacios Verdes.....	25
6.6. Zonas Libres y Espacios Verdes privados arbolados.....	26

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-04 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-04 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-04. 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 los planos.

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 un carácter unitario dentro de cada una de las Unidades de Ejecución definidas, con una fase única para su ejecución y desarrollo en cada Unidad de Ejecución, 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 que se adapta a las secciones tipo del plan parcial, justificando la sección viaria en el propio estudio de detalle.

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

4.1. Redes públicas

Son aquellas superficies definidas en el presente Plan Parcial que corresponden como mínimo a las distintas redes que la Ley 9/2.001 de la Comunidad de Madrid en su artículo 36 exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas, que previamente se han establecido en el Plan General de Ordenación Urbana en una cuantía determinada. Unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

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-04.

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.

También comprenden aquellas zonas verdes o espacios libres que, aun siendo privadas, se encuentran arbolados y se han calificado como tal expresamente por el planeamiento, cumpliendo los requisitos que establece la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36.6,e)

4.5. Infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos.

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.

También 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.

NORMAS URBANÍSTICAS**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.
- 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.

NORMAS URBANÍSTICAS

6.1. Residencial SUS-04 (RES)

- **Ámbito de Aplicación**

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

- Se establecen las siguientes subzonas:
 - Residencial SUS-04 RES VO1
 - Residencial SUS-04 RES VO2
 - Residencial SUS-04 RES VO3
 - Residencial SUS-04 RES VE1
 - Residencial SUS-04 RES VE2
 - Residencial SUS-04 RES VE3
 - Residencial SUS-04 RES VE4
 - Residencial SUS-04 RES VE5
 - Residencial SUS-04 RES VE6

- **Parcela mínima**

Se establecen las siguientes parcelas mínimas en función de la Zona de Ordenanza asignada:

- Residencial SUS-04 RES VO1
- Parcela con uso “residencial” y “zona verde y espacio libre privado” mínima: 350 m2
- De la cual, el uso “residencial” tendrá como mínimo 250 m2.
- Residencial SUS-04 RES VO2
- Parcela mínima: 250 m2
- Residencial SUS-04 RES VO3
- Parcela mínima: 250 m2
- Residencial SUS-04 RES VE1

NORMAS URBANÍSTICAS

- Parcela mínima: 100 m²
 - Residencial SUS-04 RES VE2
- Parcela mínima: 100 m²
- Parcela privativa de cada vivienda en desarrollo mediante conjuntos integrados: 80 m².
 - Residencial SUS-04 RES VE3
- Parcela mínima: 100 m²
 - Residencial SUS-04 RES VE4
- Parcela con uso “residencial” y “zona verde y espacio libre privado” mínima: 100 m²
- De la cual, el uso “residencial” tendrá como mínimo 80 m².
 - Residencial SUS-04 RES VE5
- Parcela mínima: 100 m²
 - Residencial SUS-04 RES VE6
- Esta zona de ordenanza da cabida a una edificación existente, por lo que no se establece parcela mínima, que será la coincidente con la zona de ordenanza.
- **Frente mínimo**
 - Se establecen un frente mínimo en función de las subzonas:
 - Residencial SUS-04 RES VO1
 - Residencial SUS-04 RES VO2
 - Residencial SUS-04 RES VO3
 - Frente mínimo: 12 m
 - Residencial SUS-04 RES VE1
 - No se establece frente mínimo, pudiendo las parcelas tener acceso desde el espacio libre público o desde el espacio libre privado.
 - Residencial SUS-04 RES VE2

NORMAS URBANÍSTICAS

- Residencial SUS-04 RES VE3
 - Frente mínimo: 6 m

 - Residencial SUS-04 RES VE4
 - No se establece frente mínimo, pudiendo las parcelas tener acceso desde el espacio público desde el espacio libre privado.

 - Residencial SUS-04 RES VE5
 - No se establece frente mínimo, debiendo la edificación alinearse al vial adyacente según indicaciones gráficas del Plano O-05.

 - Residencial SUS-04 RES VE6
 - Esta zona de ordenanza da cabida a una edificación existente, por lo que no se establece frente mínimo.
-
- **Alineaciones, rasantes, retranqueos y altura de la edificación.**

En general, las edificaciones se pueden alinear a fachada.

Además, se establecen las siguientes condiciones, en función de las subzonas de ordenanza:

- Residencial SUS-04 RES VO1
 - Residencial SUS-04 RES VO2
 - Residencial SUS-04 RES VO3
- La edificación, en su cota inferior, podrá estar enrasada con la rasante del vial público adyacente o retranqueada.
- 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.

En el plano Ord-05-B “Estudio de Volúmenes” se analiza cómo, en las secciones tipo existentes en esta ordenanza, en las parcelas al norte del vial, la planta edificada cuyo acceso se desarrolle a nivel o a cota inferior de la rasante oficial, podrá tener carácter de planta sótano por la geometría del terreno.
- La planta superior al sótano se considerará Planta Primera, cuando ésta tenga una cota superior a la rasante de vial de más de 2,00 m, pudiendo ser su altura máxima de 7,00 metros desde la rasante.

NORMAS URBANÍSTICAS

La Planta Primera podrá alinearse a la alineación oficial o estar retranqueada.

En estos casos, 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 de la alineación oficial al menos 4,50 metros.

Los retranqueos edificatorios establecidos con estas condiciones en las Plantas Primera y Segunda podrán dedicarse tanto a espacios cubiertos como a espacios aterrizados.

- La planta superior al sótano se considerará Planta Baja, cuando sea ésta la planta que tenga acceso coincidente con la rasante de vial (+- 0,50 m).

La planta superior a la Planta Baja se considerará Planta Primera, pudiendo ser su altura máxima de 7,00 m desde la rasante de terreno

- El retranqueo a los linderos laterales será como mínimo de 3 metros.
- El retranqueo a los linderos posterior, al límite de zonas de ordenanza y al límite de Unidad de Ejecución será como mínimo de 2 metros, debiendo cumplir además las condiciones gráficas establecidas en el Plano de Ordenación O-04.- Alineaciones y Rasantes.

- Residencial SUS-04 RES VE1
- Residencial SUS-04 RES VE2
- Residencial SUS-04 RES VE3
- Residencial SUS-04 RES VE4
- Residencial SUS-04 RES VE5
- Residencial SUS-04 RES VE6

- La edificación, en su cota inferior, podrá estar en general enrasada con la rasante del vial público adyacente. En cualquier caso, será obligatorio respetar la alineación grafiada en el Plano de Ordenación O-05 Condiciones de la Edificación como *“alineación obligatoria en parcela privada”*.
- 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.

En el Plano de Ordenación O-05-B “Estudio de Volúmenes” se analiza cómo, en las secciones tipo existentes en esta ordenanza, en algunas parcelas la planta edificada cuyo acceso se desarrolle a nivel o a cota inferior de la rasante oficial, podrá tener carácter de planta sótano por la geometría del terreno.

NORMAS URBANÍSTICAS

- La planta superior al sótano se considerará Planta Primera, cuando ésta tenga una cota superior a la rasante de vial de más de 2,00 m, pudiendo ser su altura máxima de 7,00 metros desde la rasante.

La Planta Primera podrá alinearse a la alineación oficial o estar retranqueada.

En estos casos, La planta superior a la Planta Primera se considerará Planta Segunda.

La Planta Segunda deberá alinearse a la rasante 2 metros, con la única excepción de los núcleos de comunicación vertical que sea necesario establecer en fachada para comunicar la cota inferior de la edificación con las plantas superiores. En estos casos, no se podrá superar el 50 % de fachada de cada parcela, o una cota de alero de más de 9 m.

Los retranqueos edificatorios establecidos con estas condiciones en las Plantas Primera y Segunda podrán dedicarse tanto a espacios cubiertos como a espacios aterrizados.

- La planta superior al sótano se considerará Planta Baja, cuando sea ésta la planta que tenga acceso coincidente con la rasante de vial (+- 0,50 m).

La planta superior a la Planta Baja se considerará Planta Primera, pudiendo ser su altura máxima de 7,00 m desde la rasante de terreno

- **Fondo edificable máximo**

- No se fija fondo edificable máximo.

- **Ocupación máxima de parcela**

- Residencial SUS-04 RES VO1
- Residencial SUS-04 RES VO2
- Residencial SUS-04 RES VO3

- La ocupación máxima de la parcela es del 70%, debiendo cumplir con las condiciones de alineación y retranqueo a que esté afectada.

- Residencial SUS-04 RES VE1
- Residencial SUS-04 RES VE2
- Residencial SUS-04 RES VE3
- Residencial SUS-04 RES VE4
- Residencial SUS-04 RES VE5
- Residencial SUS-04 RES VE6

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

NORMAS URBANÍSTICAS**• Edificabilidad máxima**

La edificabilidad de las parcelas se establece en función de subzonas de la ordenanza, y está referida a la parte de la parcela con calificación residencial, independientemente de que a ésta esté adscrita algún área calificada como zona verde y espacios libres privados:

- Residencial SUS-04 RES VO1
- Edificabilidad máxima: 0,479 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VO2
- Edificabilidad máxima: 0,493 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VO3
- Edificabilidad máxima: 0,881 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE1
- Edificabilidad máxima: 1,277 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE2
- Edificabilidad máxima: 1,636 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE3
- Edificabilidad máxima: 1,115 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE4
- Edificabilidad máxima: 1,537 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE5
- Edificabilidad máxima: 1,310 m²/m²

- Residencial SUS-04 RES VE6
- Edificabilidad máxima, la existente: 11 m².

NORMAS URBANÍSTICAS

- **Superficie mínima de vivienda**

Se cumplirá el programa mínimo de vivienda establecido en las NNUU del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Art. 4.142)

- **Volumen del edificio**

El volumen máximo del edificio es el resultante de la aplicación de las condiciones de alturas, retranqueos y posición establecidas en las presentes NN.UU.

Para las siguientes subzonas, que pueden tener un mayor fondo edificado, se establece una envolvente máxima:

- Residencial SUS-04 RES VO1
- Residencial SUS-04 RES VO2
- Residencial SUS-04 RES VO3

El volumen máximo en estos casos estará inscrito en la envolvente definida por:

- Plano de fachada a calle, con altura máxima de 7,00 m a alero
- Plano a 45 ° trazado desde el punto de altura máxima de la fachada de cota inferior
- Plano de fachada posterior, con altura máxima de 7,00 m a alero desde rasante posterior.
- Plano a 45 ° trazado desde el punto de altura máxima de la fachada posterior

- **Condiciones estéticas particulares**

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

Se permitirán las fachadas longitudinales establecidas gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial, así como la orientación de las viviendas que sea compatible con la posición de las parcelas residenciales. Las parcelas residenciales podrán abrir luces a sus propias parcelas, así como a los viarios públicos y zonas verdes y espacios libres, tanto públicos como los privados que tengan asignados.

- **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

- Residencial SUS-04 RES VO1
- Residencial SUS-04 RES VO2
- Residencial SUS-04 RES VO3

IDENTIFICACIÓN DEL USO		Tolerancia de los usos	Dotación de aparcamiento
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1, Vivienda Unifamiliar	Principal VO1, VO2	1,5 plazas/vivienda
	2, Vivienda Bifamiliar	Principal VO3	1,5 plazas/vivienda
	3, Residencia Comunitaria		
PÚBLICO-COMERCIAL			
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin público	Complementario	1 plazas/100 m ²
	1b. Oficinas abiertas al público		
	1c. Oficinas de la Admón . Pública	Alternativo	1 plazas/100 m ²
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 plazas/100 m ²
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 plazas/100 m ²
	2c. Agrupación Comercial		
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 plazas/100 m ²
	3b. Locales con espectáculos		
	3c. Alojamiento Temporal		
C.Reunión	4. Locales de Reunión		
DOTACIONAL			
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 plaza/100 m ²
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	5. Centros de la Admón Pública	Alternativo	1 plaza/100 m ²
TALLER ARTESANAL			
	1. Pequeños Talleres y almacenes		
	2. Almacenes y Talleres		
ZONAS VERDES			
	1. Areas ajardinadas	Alternativo	—
DEPORTIVO			
	1. Instalaciones sin espectadores	Alternativo	—
	2. Instalaciones con espectadores		
APARCAMIENTO			
	1. Aparcamiento sobre rasante		
	2. Locales sin limitación de sup.		
	3. Aparcamiento en edificaciones	Alternativo	—
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	—
	2. Instalaciones habitables		

NORMAS URBANÍSTICAS

- Residencial SUS-04 RES VE1
- Residencial SUS-04 RES VE2
- Residencial SUS-04 RES VE3
- Residencial SUS-04 RES VE4
- Residencial SUS-04 RES VE5
- Residencial SUS-04 RES VE6

IDENTIFICACIÓN DEL USO		Tolerancia de los usos	Dotación de aparcamiento
Tipo	Categoría		
RESIDENCIAL			
	1, Vivienda Unifamiliar	Principal	1,5 plazas/vivienda
	2, Vivienda Bifamiliar o Colectiva	Principal	1,5 plazas/vivienda
	3, Residencia Comunitaria	Principal	1,5 plazas/vivienda
PÚBLICO-COMERCIAL			
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin público	Complementario	1 plaza/100 m ²
	1b. Oficinas abiertas al público	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	1c. Oficinas de la Admón . Pública	Alternativo	1 plaza/100 m ²
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	2c. Agrupación Comercial		
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	3b. Locales con espectáculos		
	3c. Alojamiento Temporal	Alternativo	1 plaza/100 m ²
C.Reunión	4. Locales de Reunión	Alternativo	—
DOTACIONAL			
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 plaza/100 m ²
	5. Centros de la Admón Pública	Alternativo	1 plaza/100 m ²
TALLER ARTESANAL			
	1. Pequeños Talleres y almacenes	Complementario	1 plaza/100 m ²²
	2. Almacenes y Talleres		
ZONAS VERDES			
	1. Areas ajardinadas	Alternativo	—
DEPORTIVO			
	1. Instalaciones sin espectadores	Alternativo	—
	2. Instalaciones con espectadores		
APARCAMIENTO			
	1. Aparcamiento sobre rasante		
	2. Locales sin limitación de sup.		
	3. Aparcamiento en edificaciones	Alternativo	—
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			
	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 3 metros, y el del lindero trasero será como mínimo de 2 metros.

La altura máxima de la edificación se establece en 7 metros a alero.

- **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 1,1 m²/m²

- **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 estéticas generales de las NN.UU. del PGOU de Olmeda de las Fuentes (Sección 3. Condiciones estéticas generales), en todo lo que no contradiga o imposibilite la materialización de las determinaciones de las presentes ordenanzas particulares.

- **Compatibilidad de usos**

Se seguirán las compatibilidades de uso dictadas para la Zona de Ordenanza Residencial SUS-04-RES V01 a RES V06.

6.3. Red Viaria (RV)

- **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.

6.4. Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Urbanos. (SI).

- **Ámbito de Aplicación**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Infraestructuras, Equipamientos y S.U. – SI

NORMAS URBANÍSTICAS

- **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, y Sección 7. Clave 6, según corresponda con el uso asignado.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima es del 80%

- **Edificabilidad máxima:**

La edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m²

- **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 y Sección 7. Clave 6, según corresponda según el uso asignado, 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.

6.5. 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- ZV

- **Condiciones generales:**

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

NORMAS URBANÍSTICAS**6.6. Zonas Libres y Espacios Verdes privados arbolados.**

- **Ámbito de Aplicación**

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

- **Condiciones generales:**

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