

# MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR -1 "LOS POCILLOS" (VILLANUEVA DE LA CAÑADA). MADRID

## APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2018

### DN-NU

Documentación Normativa  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Promotor:

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR 1  
"LOS POCILLOS" DE VILLANUEVA DE  
LA CAÑADA (MADRID)**

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
 **GIS**  
Gestión Integral del Suelo, S.L.



# MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-1 "LOS POCILLOS" (VILLANUEVA DE LA CAÑADA) MADRID



## APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

# DN-NU

### Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero  
Rubén Fernández Rodríguez

Ingeniero de Caminos  
Arquitecto

A blue ink signature of Magdalena Barreales Caballero, consisting of several loops and a horizontal line at the end.

A blue ink signature of Rubén Fernández Rodríguez, featuring a stylized 'R' and 'F' followed by a horizontal line.

### Equipo Redactor:

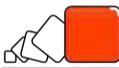
Rubén Calvete Villadangos  
Sergio Ordás Llamazares  
Nuria Iburguren Fernández  
M<sup>º</sup> Luz Prieto Rodríguez  
Carmen Cordero González  
Armando López Hernández  
Inés Suárez Santos  
Javier Rodríguez Barrientos  
Sergio Bermúdez García  
Óscar García Fernández  
Dulce María Pérez Benavides  
Miguel Ángel García Angulo  
M<sup>º</sup> Teresa Fernández Fernández

Arquitecto  
Ingeniero de Caminos  
Ingeniero de Caminos  
Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo  
Lda. Ciencias Ambientales  
Ldo. Geografía e Historia  
Lda. Derecho  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Ingeniero.T. Topógrafo  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Delineante  
Delineante  
Administrativo

### Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR 1 "LOS POCILLOS" DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA (MADRID)

### Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
 **GIS**  
Gestión Integral del Suelo, S.L.

Gestión Integral del Suelo, S.L.  
Paseo de la Castellana 127, 2  
28046 Madrid



ÍNDICE

<b>Capítulo 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
1.1. Naturaleza y ámbito territorial.....	1
1.2. Vigencia.....	1
1.3. Efectos.....	1
1.4. Interpretación de la Modificación del Plan Parcial.....	2
1.5. Infracciones.....	2
1.6. Adecuación a las determinaciones del Plan General.....	2
1.7. Documentos de la Modificación de Plan y grafismos.....	3
<b>Capítulo 2. DEFINICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
2.1. Conceptos generales.....	4
2.2. Usos.....	4
2.3. Condiciones que afectan a la parcela.....	6
2.4. Condiciones de volumen.....	12
2.5. Condiciones de la edificación.....	15
2.6. Condiciones de calidad de los edificios.....	21
<b>Capítulo 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....</b>	<b>23</b>
3.1. Clasificación del Suelo.....	23
3.2. Estudios de Detalle.....	23
3.3. Parcelaciones.....	23
3.4. Proyectos de Urbanización.....	23
<b>Capítulo 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>25</b>
4.1. Infraestructuras y servicios urbanos.....	25
4.2. Pavimentación y encintado.....	25
4.3. Red de distribución de agua.....	27
4.4. Red de saneamiento.....	28
4.5. Red de energía eléctrica.....	29
4.6. Red de alumbrado público.....	30
4.7. Red de telecomunicaciones.....	32
4.8. Red de gas propano.....	34
4.9. Otros servicios.....	34
4.10. Criterios de diseño de las zonas verdes.....	34
4.11. Plantaciones.....	34
4.12. Señalización viaria.....	35
<b>Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>36</b>
5.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.....	36
5.2. Condiciones generales comunes a todas las zonas.....	37
5.3. Condiciones acústicas.....	40
5.4. Condiciones en relación con la vía pecuaria Cordel de la Espernada.....	46

<b>Capítulo 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.</b>	<b>48</b>
6.1. Definición de las zonas	48
6.2. Residencial Multifamiliar libre (ML)	48
6.3. Residencial Multifamiliar Protegida (MP)	51
6.4. Residencial Unifamiliar Pareada (UP)	53
6.5. Residencial Unifamiliar Adosada (UA)	56
6.6. Residencial Unifamiliar Aislada (UI)	59
6.7. Actividades Terciarias y Dotacionales privadas (C)	62
6.8. Zona verde (ZV)	64
6.9. Dotacional (DOT)	65
6.10. Red viaria	69
<b>Capítulo 7. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL</b>	<b>71</b>
7.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística	71
7.2. Obtención y ejecución de redes públicas	72
<b>Capítulo 8. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO</b>	<b>73</b>
8.1. Memoria de sostenibilidad económica	73
8.2. Viabilidad económica y financiera	74
8.3. Plan de etapas	76
<b>Capítulo 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO</b>	<b>77</b>
9.1. Introducción	77
9.2. Objeto del Documento	77
9.3. Justificación del Documento	78
9.4. Estructura legal y marco normativo de aplicación	79
9.5. Consideraciones de Impacto de Género	81
9.6. Análisis de impactos	84

## Capítulo 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### 1.1. Naturaleza y ámbito territorial

La presente Modificación de Plan tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito territorial del Plan es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal grafiada en los planos, y se corresponde con el ámbito establecido en el Plan Parcial definitivamente aprobado, excluyendo del sector los terrenos del Monte Preservado tal y como se refleja en el Acuerdo de aprobación definitiva de fecha 28 de septiembre de 2004.

El ámbito territorial del sector S-1 limita al noroeste, al noreste y al oeste, con la Red General de Espacios Libres Públicos, respectivamente, de la antigua carretera M-503, Av. de España y M-600, y al sur con las Avenidas de la Dehesa y de Mirasierra.

### 1.2. Vigencia

La Modificación del Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisada si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 162 del mismo Reglamento.

### 1.3. Efectos

La entrada en vigor de esta Modificación de Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

La Modificación del Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones de la Modificación de Plan Parcial, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación y Proyectos de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

#### **1.4. Interpretación de la Modificación del Plan Parcial**

La interpretación de la Modificación Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

#### **1.5. Infracciones**

Las infracciones a las normas contenidas en la Modificación del Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la Ley.

#### **1.6. Adecuación a las determinaciones del Plan General.**

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca la Modificación de Plan Parcial son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada y en los documentos de esta Modificación de Plan Parcial.

### **1.7. Documentos de la Modificación de Plan y grafismos**

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de la presente Normativa Urbanística.

La significación exacta de los grafismos utilizados en esta Modificación de Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en esta Modificación de Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

## Capítulo 2. DEFINICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES

### 2.1. Conceptos generales

En este capítulo se incluyen las definiciones y determinaciones generales de aplicación para la presente Modificación de Plan Parcial. A los efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en los siguientes apartados de este capítulo. Estas definiciones y conceptos son básicamente los establecidos en la Normativa de disposiciones generales del vigente Plan General de Villanueva de la Cañada, particularizados para el Plan Parcial del sector S-1:

Por tanto, en los siguientes epígrafes se incluyen las definiciones y determinaciones que inciden en las condiciones que regulan la edificación en el sector S-1. Estas definiciones y determinaciones se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Usos
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.
- Condiciones de calidad de los edificios
- Otras condiciones.

### 2.2. Usos

#### 2.2.1. Definición de usos del suelo

Se entiende por usos del suelo, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del ámbito del Sector-1.

#### 2.2.2. Clasificación de usos

A los efectos de esta Modificación de Plan Parcial, se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (Categoría 1ª y 2ª).
2. Hotelero.
3. Industrial (Categoría 1ª).
4. Almacén.
5. Comercial.

6. Garaje-aparcamiento.
7. Oficina y administración pública.
8. Educativo.
9. Sanitario.
10. Deportivo.
11. Servicios urbanos e infraestructuras.
12. Espacios libres y zonas verdes.
13. Reunión y espectáculos.
14. Red viaria

### 2.2.3. Definición de los usos

Las definiciones y condiciones específicas de los usos incluidos en los puntos 1 al 12 del epígrafe anterior serán las establecidas para esos usos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada.

A los efectos de la presente Modificación de Plan Parcial, el uso de Reunión y Espectáculos será el definido en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada, con las siguientes excepciones:

- Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
- Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
- Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo o espectáculos de variedades.

El uso de Red Viaria comprende los espacios e instalaciones asociadas, de dominio y uso públicos, delimitados y definidos por alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y mercancías, que constituyen la red de viales y zonas estanciales del sector. Se incluyen en el uso de Red Viaria:

- Calzadas destinadas a la circulación de vehículos
- Aparcamientos
- Red de itinerarios peatonales y aceras
- Pista ciclista
- Senda ciclable

A los efectos de la presente Modificación de Plan Parcial, las menciones efectuadas a usos terciarios se refieren con carácter general a aquellas actividades comerciales y de venta de servicios de carácter privado, a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.), a servicios privados para la población (hostelería, bares, peluquerías, etc.), y a actividades de venta y desarrollo de servicios profesionales tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc.

Asimismo, las referencias a usos dotacionales efectuadas en el presente documento se corresponden con aquellos equipamientos destinados a usos generales para el servicio de la población, preferentemente de titularidad pública, que pueden desglosarse en las siguientes categorías:

- Educativo (Educación Infantil, Enseñanza Primaria y Secundaria, y Bachillerato)
- Sanitario (hospitalario, centros de salud, clínicas, etc.)
- Asistencial (residencia de ancianos, centros de día, clubes de ancianos o jóvenes, religioso)
- Socio-cultural (centros culturales, bibliotecas, espectáculos, etc.)
- Deportivo
- Servicios públicos (oficinas públicas, administración, etc.)

#### 2.2.4. Tolerancias entre usos

En razón a la tolerancia entre usos se establecen los siguientes tipos:

- Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona o parcela, definiendo el carácter de la misma.
- Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona o parcela.

Para cada una de las zonas de ordenanzas definidas en la presente Normativa Urbanística se establecen los usos principales, compatibles y prohibidos.

### 2.3. Condiciones que afectan a la parcela

#### 2.3.1. Movimiento de tierras en una parcela

Se podrá elevar o rebajar la rasante natural del terreno un (1) metro, siempre que se realice un muro de contención de hormigón o ladrillo macizo de un (1) pie en los linderos con un drenaje adecuado unido a la red de saneamiento de la parcela de referencia.

Dicho muro deberá tratarse también por la parcela colindante.

Se podrá sobrepasar la altura de un (1) metro, siempre que exista acuerdo entre los propietarios.

#### 2.3.2. Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de este Plan Parcial.

### 2.3.3. Alineaciones oficiales

Son las definidas por el Plan Parcial.

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

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

### 2.3.4. Ámbito de actuación

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Ordenanzas o detalladas en los Planos de Ordenación.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de ejecución, zona y sector.

### 2.3.5. Aprovechamiento

Define la cantidad de metros cuadrados edificables, o que se pueden edificar, en un ámbito de actuación determinado.

### 2.3.6. Densidad residencial

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

- Densidad bruta: Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.
- Densidad neta: Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

### 2.3.7. Edificación abierta

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

### 2.3.8. Edificación pareada

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación en tipología pareada. Se trata de una agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.

#### 2.3.9. Edificación adosada

Son aquellas edificaciones adosadas que tienen una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada, conformando hileras edificadas de más de dos unidades.

#### 2.3.10. Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas.

#### 2.3.11. Edificación exenta

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

#### 2.3.12. Edificación en manzana cerrada

Es la edificación adosada que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana.

#### 2.3.13. Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

#### 2.3.14. Espacios libres públicos

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, pública o privada, sean de uso público.

#### 2.3.15. Espacio libre de manzana

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

#### 2.3.16. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación a calle de la misma.

#### 2.3.17. Frente mínimo

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

#### 2.3.18. Finca fuera de alineación

Es aquello en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

#### 2.3.19. Fondo de la edificación

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

#### 2.3.20. Fondo máximo edificable

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Ordenanzas.

#### 2.3.21. Línea de edificación

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

#### 2.3.22. Manzana

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

#### 2.3.23. Manzana edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

#### 2.3.24. Patio de manzana

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que éstas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada.

Normalmente tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

#### 2.3.25. Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

#### 2.3.26.Parcela edificable

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

#### 2.3.27.Parcela indivisible

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

#### 2.3.28.Parcela mínima edificable

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Ordenanzas.

#### 2.3.29.Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

#### 2.3.30.Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en este Plan Parcial.

#### 2.3.31.Retranqueo

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

#### 2.3.32.Sector

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

#### 2.3.33.Separación entre edificios

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

### 2.3.34. Redes Generales

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.
- De redes e instalaciones de servicios urbanos.

### 2.3.35. Redes Locales

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir al ámbito del sector S-1, y dimensionadas conforme a los estándares establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 2.3.36. Solar

Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada y aceras pavimentadas y al menos en el frente o frentes de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, y alumbrado público, debiendo reunir las características adecuadas para satisfacer la edificación existente o prevista en el Plan y que cumplen además con los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Ordenanzas.

### 2.3.37. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada, así como los vuelos inferiores a sesenta (60) centímetros.

### 2.3.38. Superficie máxima de ocupación

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por el Plan Parcial a la superficie de la parcela o zona.

### 2.3.39. Unidad de ejecución

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en el sector. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre los propietarios afectados por la actuación del sector S-1.

#### 2.3.40. Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos de suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

### 2.4. Condiciones de volumen

#### 2.4.1. Altura de la edificación

La altura de la edificación debe objetivarse como la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

Si el solar tiene inclinación con respecto a la rasante de la acera, la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela fraccionada en partes no superiores a quince (15) metros de fachada. Siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fracción no exceda de uno y medio (1,5) metros.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, en vivienda unifamiliar y uno y medio (1,5) metros en edificios multifamiliares medido en el punto medio de la fachada.

- Calles con pendiente: Si la rasante oficial de la acera, tuviese pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de quince (15) metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de uno y medio (1,5) metros. En estos casos, la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta: En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota del punto de intersección de ambas calles, siempre teniendo en cuenta los fraccionamientos señalados con los criterios anteriores.

#### 2.4.2. Altura máxima permitida

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Ordenanzas. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

#### 2.4.3. Altura total del edificio o de coronación

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial o la cota del terreno según los criterios anteriormente descritos, y la línea de remate de la cubierta.

#### 2.4.4. Altura de pisos

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

#### 2.4.5. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta.

#### 2.4.6. Entrantes, salientes y vuelos

- Retranqueos obligatorios: En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamiento.
- Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales: Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de éstas en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.
- Terrazas entrantes: Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.
- Salientes respecto a las alineaciones oficiales: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial con ningún cuerpo de edificación, excepto cornisas y aleros con vuelo máximo de sesenta (60) centímetros

#### 2.4.7. Edificabilidad

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante. Los porches computarán al cincuenta (50) por ciento de su superficie.

- Las zonas abuhardilladas computan únicamente en aquellos casos que tengan una altura libre superior a los dos con treinta (2,30) metros.
- La superficie destinada a tendederos que exceda de 3 m<sup>2</sup> computará a efectos de edificabilidad.
- Los garajes exentos o adosados en planta no computan a efectos de superficie construida, pero sí computan a efectos de ocupación.
- Para la medición de la altura de la edificación, computarán todas aquellas plantas que tengan la cara inferior de su forjado de techo a más de un (1) metro sobre la rasante en el caso de viviendas multifamiliares, y a más de uno y medio (1,5) metros, en el caso de edificios unifamiliares.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los sopórtales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- La edificación realizada bajo la rasante que se destine a garaje-aparcamiento y espacios auxiliares de la edificación (almacén, trastero, cuarto instalaciones, etc...), no computará a efectos de superficie edificable, pero si las habitaciones vivideras.
- Se prohíbe la instalación de dormitorios en las plantas sótano y semisótano.

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

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

#### 2.4.8. Edificación máxima

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Ordenanzas. Vendrá expresada en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

#### 2.4.9. Superficie construida por planta

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo los porches igual que para la edificabilidad.

#### 2.4.10. Superficie total construida

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación y que computan a efectos de edificabilidad y altura, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

#### 2.4.11. Superficie máxima edificable

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

#### 2.4.12. Superficie útil

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendaderos, etc., hasta un máximo del diez (10) por ciento de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno y medio (1,5) metros.

### 2.5. Condiciones de la edificación

#### 2.5.1. Condiciones exteriores

##### 2.5.1.1. Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza, salubridad y ornato público. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

##### 2.5.1.2. Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a realizar las obras necesarias para su debida conservación, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de la Oficina Técnica que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

### 2.5.1.3. Pasajes comerciales y soportales

En aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- Pasajes comerciales
  - Su altura libre mínima será de tres con veinte (3,20) metros.
  - Su ancho no será inferior a tres (3) metros.
  - Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.
- Soportales
  - Su altura libre mínima será de tres con veinte (3,20) metros.
  - Su profundidad mínima será de dos con cuarenta (2,40) metros.

### 2.5.1.4. Cerramiento de locales en planta baja

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes debidamente revocados y pintados para asegurar su estabilidad, conservación y ornato público. Su altura será la altura libre del local.

### 2.5.1.5. Patios. Clasificación

Se pueden distinguir dos tipos de patios:

- Patios de parcela
- Patios de manzana

Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

- Patios de parcela interiores o cerrados, cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación a calle de la parcela edificable, o al patio de manzana.  
 La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:  
 En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro tres décimos de la altura (0,30 H), y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de la altura al cuadrado dividido entre ocho ( $H^2/8$ ). Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de tres (3) metros y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y diámetros y ocho (8) metros cuadrados para la superficie.  
 En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro un quinto de la altura (0,20 H) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a la altura al cuadrado dividida entre diez ( $H^2/10$ ). Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros y superficie de los patios a los que abran dormitorios.  
 En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir una circunferencia de diámetro quince cienavos por la altura (0,15 H), y la superficie de patio habrá de ser igual o

mayor a la altura al cuadrado dividido entre veinte ( $H^2/20$ ). Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

- Patios de parcela abiertos. Los patios abiertos a fachada, cumplirán las siguientes condiciones:  
 La longitud L del frente abierto no será inferior a un sexto ( $1/6$ ) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.  
 La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos (2) veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.  
 No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno y medio (1,5) metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.  
 La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que se establezcan patios de manzana o éstos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano, salvo en aquellos casos que expresamente se indique en las ordenanzas particulares.

Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

## 2.5.2. Condiciones interiores

### 2.5.2.1. Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto ( $1/6$ ) y a un octavo ( $1/8$ ) de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho (8) metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Ordenanzas para cada uso concreto.

#### 2.5.2.2. Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un (1) metro medido sobre la rasante en vivienda residencial multifamiliar. Para edificaciones de vivienda unifamiliar el techo debe encontrarse a una altura inferior a uno y medio (1,5) metros.

La edificación realizada bajo la rasante que se destine a garaje-aparcamiento y espacios auxiliares de la edificación (almacén, trastero, cuartos de instalaciones, etc...), no computará a efectos de superficie edificable, pero sí las habitaciones vivideras.

Se prohíbe la instalación de dormitorios.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos y veinte centímetros (2,20 m).

Se permite la construcción de dos plantas de sótano, para los usos descritos.

#### 2.5.2.3. Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

### 2.5.3. Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios

#### 2.5.3.1. Dotaciones de servicio de un edificio. Definición, Clasificación y Ámbito de Aplicación.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a aquellos inmuebles situados en el ámbito territorial del sector S-1, obra nueva o cualquier otra actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa vigente.

2.5.3.2. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general.

- Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.  
 La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.
- Dotación de servicio de energía eléctrica. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.  
 En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.
- Dotación de servicio de calefacción y climatización. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.  
 Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.  
 El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
- Dotación de servicio de agua caliente sanitaria. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estará dotado de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.
- Servicios higiénicos: Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos: Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente y sus dimensiones serán las necesarias según el número de viviendas y contenedores necesarios.  
 Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.  
 En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se instalará un sistema de refrigeración del local.

La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o no deban ser recogidas por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladadas directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

- Dotación de servicio de saneamiento: Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.  
 Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.  
 Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.  
 El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.  
 No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.  
 Todos los edificios cuya fachada recaiga sobre el dominio público dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación unifamiliar aislada y pareada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

#### 2.5.3.3. Otras dotaciones de servicio obligatorias.

- Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos: La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en la normativa municipal.  
 Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.
- Dotación de servicio de comunicaciones: Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
- b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía.
- c) Servicio de recepción de correspondencia.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

- Dotación de servicio de aparatos elevadores: En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
- Dotación de servicio de aparcamiento: Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificadas destinados al desarrollo de una actividad.  
 La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Ordenanzas.  
 Su régimen se regula en el Artículo 4.2.7 "Uso garaje-aparcamiento" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 2.6. Condiciones de calidad de los edificios

Son condiciones de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por los usuarios.

### 2.6.1. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Ordenanzas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

### 2.6.2. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

### 2.6.3. Aislamiento acústico

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación.

### 2.6.4. Drenajes y Barreras antihumedad

Es obligatoria la ubicación de un drenaje superficial en aquellas parcelas de viviendas unifamiliares pareadas y adosadas.

Asimismo, todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación en lo referente a condiciones térmicas en los edificios.

### 2.6.5. Otras condiciones

Además de las condiciones generales anteriormente señaladas, y a los efectos de este Plan Parcial, se considera:

### 2.6.6. Área de movimiento

El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Puede ser implícita por aplicación directa de la normativa de posición del edificio o explícita si se grafía su planta en el plano o planos correspondientes.

## Capítulo 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### 3.1. Clasificación del Suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como **Suelo Urbanizable** y, en consecuencia, será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

El uso global fijado en el sector y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el **RESIDENCIAL** (Unifamiliar y Multifamiliar).

### 3.2. Estudios de Detalle.

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

No obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes, se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que no varíen el volumen edificable, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, y altura máxima edificable.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuanto tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

### 3.3. Parcelaciones.

En los Proyectos de Parcelación, en su caso, o en las parcelaciones que se contengan en los Proyectos de Compensación no se permitirán parcelas de uso Residencial cuya superficie sea inferior a 250 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Proyectos de Urbanización.

#### 3.4.1. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.

- Determinaciones del Plan General y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
  - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en la presente Normativa Urbanística.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### 3.4.2. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por los Promotores, se constituirá por éstos una garantía del 10% calculada con arreglo al presupuesto de ejecución material de cada Proyecto de Urbanización, cuando éste haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito, no se podrá realizar ninguna actuación en el ámbito territorial de cada unidad de ejecución.

#### 3.4.3. Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento con las modificaciones sobrevenidas en normas posteriores.

#### 3.4.4. Formulación.

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

## Capítulo 4. **NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### 4.1. **Infraestructuras y servicios urbanos**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva de la Cañada, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se clasifican en:

- Vías de los sistemas general y local de comunicaciones.
- Aceras peatonales.

Las secciones transversales de la red viaria previstas en la Modificación del Plan Parcial tendrán en todo caso carácter orientativo y no vinculante. Las secciones definitivas quedarán determinadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a los criterios establecidos en la presente Modificación del Plan Parcial.

### 4.2. **Pavimentación y encintado.**

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes transversales del 2% hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente (PG-3).

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley 8/1993, de 22 de junio.

Las aceras tendrán una anchura libre mínima de 3'00 metros.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. En las separaciones con zonas terrizas, será del tipo IV y en separación de acera con calzada del tipo III. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar.

En las sendas peatonales y pista ciclista, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre, deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. En el caso de la pista ciclista se considerará la resistencia del pavimento a la rodadura, deslizamiento y al hundimiento.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, adoquines, elementos cerámicos, hormigones impresos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón (conforme a la normativa EHE) o macadan recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Independientemente del tipo de pavimento que se elija será obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

Se dotará a las calzadas de elementos reductores de velocidad, así como de espacios dedicados a recintos de contenedores, delimitados por bordillos y vallas metálicas, conforme a lo dictado por la Oficina Técnica Municipal.

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

Los materiales a utilizar en los acabados de la red viaria pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

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

- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 4.3. Red de distribución de agua

La red de abastecimiento de agua potable cumplirá las normas y especificaciones de la compañía suministradora que es el Canal de Isabel II.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la conducción general de la Villa de 300 a lo largo de la vía de ronda, tal y como ha establecido la Compañía suministradora.

A partir de esta conducción de 300 se diseñará la red interior la cual, además, debe cerrar la malla con la red existente en las Avenidas de Mirasierra y de la Dehesa.

El cálculo de las redes en los posteriores Proyectos de Urbanización deberá garantizar que el consumo por todos los conceptos no será inferior a 2 m<sup>3</sup> por vivienda unifamiliar y día, y 1,05 m<sup>3</sup> por vivienda multifamiliar (de entre 120 y 180 m<sup>2</sup>c) y día, tal como se establece en las normas de diseño del Canal de Isabel II.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua.

Las bocas contraincendios se preverán, como máximo, cada 200 m.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. Se exige la construcción de red de riego independiente y conforme a la normativa municipal. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en la Guía Técnica sobre Tuberías para el transporte de agua a presión Cedex, publicada en el año 2003, así como en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 100 mm.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Para la Red de Hidrantes contra Incendios se cumplirá la siguiente normativa:

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).
- Deberá aportarse la conformidad técnica del Canal de Isabel II Gestión.

#### **4.4. Red de saneamiento**

Ante la presencia de diversos cauces naturales, se opta por la implantación de una red de saneamiento separativa.

La red de fecales desaguará en el colector general que discurre en torno a la avenida España y que en última instancia conduce los caudales a la EDAR de Villanueva de la Cañada. El Canal de Isabel II tiene prevista la ampliación de la propia EDAR, así como de los colectores que conectan ésta con Villanueva de la Cañada, por lo que deberá coordinarse el correspondiente proyecto de urbanización con esta actuación.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por los sumideros dispuestos en las calzadas y desaguarán, en los cauces naturales presentes en la zona de estudio.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores, o PVC tipo SN-8 homologado por el Canal de Isabel II.
- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado, centrifugado o armado. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas a edificios a 250/200 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973). Asimismo se estará a lo dispuesto en la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

Deberá aportarse la conformidad técnica del Canal de Isabel II Gestión.

#### **4.5. Red de energía eléctrica**

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-010 y el grado de electrificación elevada con una cuantía de 9,2 kW/viv para el residencial unifamiliar, y electrificación media con una cuantía de 5,750 kW/viv para el residencial multifamiliar.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial. Se hará bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Serán prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resolverá su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión será subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa o modificaciones posteriores:

- Energía eléctrica en alta tensión:
  - Real Decreto 337/2014 por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 23.
- Electricidad en Baja Tensión.
  - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión
  - Instrucciones Técnicas Complementarias, denominadas ITC-BT. Aprobadas por Orden del MINISTERIO de 18 de Septiembre de 2002.

#### **4.6. Red de alumbrado público.**

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

<b>RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (1)</b>				
<b>Tipo de calle:</b>	<b>Disposición</b>	<b>GEOMETRIA Altura de montaje (m)</b>	<b>Interdistancia (m)</b>	<b>Sustentación</b>
Vías del sistema general de comunicaciones y Avenidas principales del sector	- Pareada - Tresbolillo	5-8	20-30	- Columna
Resto de la red viaria del sector	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Columna
Sendas peatonales y Zonas Verdes	- Unilateral	3-4	10-15	- Columna

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Con carácter general se utilizarán lámparas de tipo led.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, reloj y telegestión, se situará en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas en cada punto de luz, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente, incluyendo 4 tubos de 110 mm.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados y posteriormente pintados o de acero inoxidable, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, mediante pica individual, y mediante tendido al efecto de cobre o desnudo, se dotarán de arquetas de registro con tapa de fundición.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a las siguientes:

- Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma, incluidos los pasos de peatones.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la

uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno; iluminación según normativa en pasos de peatones.

- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

#### 4.7. Red de telecomunicaciones

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones entroncan con la red principal existente en las proximidades del sector.

Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor, incluyéndose 2 tubos de 110 mm de reserva, como mínimo.

Las Compañías informarán sobre su conectividad, que en este Plan Parcial se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, acometiendo a la red telefónica situada en las proximidades del sector y, a partir de ésta, saldrán las canalizaciones para todo el sector, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que sean necesarios.

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m<sup>3</sup>, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica 150 kg/cm<sup>2</sup>.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón de 150 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

#### 4.8. Red de gas propano

El esquema de la red de gas propano se incluye en el plano de Red de Gas incluido en los Planos de Ordenación. La acometida se efectúa a partir de la red general existente en el municipio.

La correspondiente red de gas se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

#### 4.9. Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

#### 4.10. Criterios de diseño de las zonas verdes

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptará el diseño de la zona verde y arbolado a los condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

#### 4.11. Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado se plantará en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, de cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m<sup>3</sup> y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. En caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

#### 4.12. Señalización viaria.

En este capítulo se preverán la señalización horizontal de viales, aparcamientos, pasos de peatones y pista ciclista, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

## Capítulo 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación del Plan General.

### 5.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa del Plan General, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos correspondientes, en unión de los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación a calle.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.  
 En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.  
 Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.  
 La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.  
 Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.  
 La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.
- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del Promotor de las obras.

- **Materiales de fachada:** Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- **Injertos y acometidas a los servicios municipales:** Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos. La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera ocupación.
- **Limpieza de obras:** No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente. El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.
- **Derribos:** En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
- **Desvío de conducciones:** Cuando en la ejecución de una obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía o transporte eléctrico, se procederá a su realización a cargo de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

## 5.2. Condiciones generales comunes a todas las zonas.

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General con las particularidades siguientes:

### 5.2.1. Condiciones de volumen

#### a) Volúmenes.

El número máximo de viviendas a construir en el ámbito del Plan Parcial es de 2.975. El Plan General no limita directamente el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el sector S-1 "Los Pocillos", establece en 520.578 m<sup>2</sup>. En este Plan Parcial se reparte esta superficie edificable en 498 viviendas de 125 m<sup>2</sup>e en tipología multifamiliar libre, 447 viviendas de 125 m<sup>2</sup>e en tipología multifamiliar en régimen de Precio Limitado, 542 viviendas de 150 m<sup>2</sup>e en tipología unifamiliar libre adosada, 1.188 viviendas de 180 m<sup>2</sup>e en tipología unifamiliar libre pareada, 300 vivienda de 234,2 m<sup>2</sup>e en tipología

unifamiliar libre aislada, 11.800 m<sup>2</sup>e para uso comercial en las parcelas de edificios multifamiliares y 25.253 m<sup>2</sup>e para usos de actividades terciarias y dotacionales privadas.

b) Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos correspondientes, en unión de los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.

c) Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

- Edificación residencial unifamiliar: 7,50 m, equivalente a dos plantas.
- Edificación residencial multifamiliar: 10,00 m, equivalente a tres plantas (B+II).
- Edificación de actividades terciarias y de equipamientos: 12,00 m, equivalente a tres plantas (B+II).

d) Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se podrá edificar:

- Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima de 30° sexagesimales, siempre que no excedan en más de tres metros de la altura máxima permitida. El espacio que así se genere podrá destinarse solo en edificios destinados a viviendas de tipología multifamiliar como unifamiliar, a usos vivideros, y computará como superficie edificable aquella que tenga una altura libre igual o superior a dos metros y treinta centímetros. Los espacios bajo cubierta destinados a instalaciones del edificio no computarán a efectos del cómputo total de superficie edificada.
- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, debiendo quedar inscritos dentro de un plano inclinado de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida.

### 5.2.2. Condiciones higiénicas.

Son las establecidas en la Normativa del Plan General, en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944, en el Código Técnico de la Edificación y además las siguientes:

- Sótanos y semisótanos. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni en semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

### 5.2.3. Condiciones de accesibilidad.

Serán las establecidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.2.4. Condiciones de uso.

- a) Uso global: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
- b) Usos permitidos: Se especifican en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### 5.2.5. Condiciones de conservación y mantenimiento.

Son las establecidas en el Plan General y, además, las siguientes:

- La conservación de espacios libres abiertos no públicos. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.
- Protección del arbolado. En lo referente a la protección de los árboles, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Conservación de edificios. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

#### 5.2.6. Condición de vivienda exterior

En tipología de edificación multifamiliar, será considerada vivienda exterior aquella que tenga el espacio de salón con fachada a espacio libre o vía privada.

### 5.3. Condiciones acústicas

#### 5.3.1. Marco normativo en materia de contaminación acústica

A continuación, se relaciona la principal normativa de aplicación en materia de contaminación acústica, tanto a nivel comunitario, como nacional, autonómico o local:

- Normativa comunitaria
  - Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.
- Normativa estatal
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Normativa autonómica
  - Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Normativa local
  - Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 29 de 3 de febrero de 2017

#### **Normativa estatal y comunitaria:**

La Ley 7/2003 del Ruido, de 17 de noviembre, elaborada como transposición de la Directiva Europea sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, incorpora elementos encaminados a la mejora de la calidad acústica del entorno.

El Artículo 7 establece que las áreas acústicas se clasificarán según el uso predominante del suelo; siendo las comunidades autónomas las responsables de determinar los tipos de dichas áreas, que deberán ser al menos los siguientes:

- Uso residencial

- Uso industrial
- Uso recreativo y de espectáculos
- Uso terciario distinto del anterior
- Uso sanitario, docente y cultural.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos
- Espacios naturales

El Gobierno fijará los objetivos de calidad acústica aplicables a cada tipo de área acústica, tanto en el ambiente exterior como interior (Artículo 8), en el Reglamento General del Ruido que actualmente está en desarrollo.

El 16 de diciembre de 2005 se publicó en el Boletín Oficial de Estado el Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, que incorpora consideraciones de interés que deberán ser asumidas por la normativa regional y municipal y que se han considerado en este estudio.

Debe considerarse, además, la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, que dio lugar al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

#### **Normativa autonómica:**

El Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, es la norma legal específica a tener en cuenta a la hora de estudiar los límites de aplicación a los niveles sonoros ambientales en la actuación

Dicha ley deroga el Decreto 78/1999 de Régimen de Protección Contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, del 27 de mayo de 1999, asumiendo la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla con respecto a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla con respecto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

#### **Normativa local**

La normativa local en materia de protección acústica queda constituida por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 29 de 3 de febrero de 2017

#### **5.3.2. Definición de áreas acústicas y límites máximos de niveles sonoros**

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias de Planeamiento y cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, tendrán en cuenta los criterios establecidos en él, en materia de protección contra la contaminación acústica.

Así mismo establece que la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras del planeamiento, tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los límites de emisión e inmisión establecidos en el Decreto.

#### 5.3.2.1. Áreas acústicas

El RD 1367/2007 establece en su ANEXO V los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, en función de su uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico:

##### Tipo a: Sectores de uso Residencial

- Espacios edificados y zonas privadas ajardinadas.
- Áreas destinadas a la práctica de deportes individuales.
- Parques y Jardines urbanos.

##### Tipo b: Sectores de uso industrial.

- Actividades industriales y portuarias.
- Zonas de acopio, almacenaje y espacios auxiliares.

##### Tipo c: Sectores con predominio de uso recreativo y espectáculos:

- Recintos feriales temporales o permanentes.
- Auditorios abiertos y actividades deportivas de competición con asistencia de público.

##### Tipo d: Actividades terciarias no incluidas en el tipo c.

- Actividades comerciales y de oficinas.
- Espacios destinados a Hostelería, restauración, alojamiento y otros.

##### Tipo e: Zonas destinadas a uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.

- Residencias geriátricas, complejos hospitalarios y zonas residenciales de reposo.
- Campus, residencias y bibliotecas universitarias.

##### Tipo f: Sectores afectados a sistemas generales de infraestructuras.

- Dotacional ferrocarriles y carreteras.
- Dotacional Transporte aéreo.

##### Tipo g: Espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica.

- Espacios naturales con zonas de cría o presencia de especies a proteger.
- Zonas en campo abierto que se pretendan mantener silenciosas.

5.3.2.2. Valores límite de emisión de ruido

El Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, determina los siguientes Objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanas urbanizadas existentes, dichos objetivos están referenciados a una altura de 4 m y sus valores expresados en dB (A), son los siguientes:.

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	60	60	50
Tipo a	65	65	55
Tipo d.	70	70	65
Tipo c	73	73	63
Tipo b.	75	75	65
Tipo f.	*	*	*

\*En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos (Según RD 1038/2012)

Figura 1. Valores límite de emisión de ruido en áreas urbanizadas existentes

Para el resto de áreas urbanas, y las zonas en las que se prevean nuevos desarrollos urbanísticos, los niveles máximos de emisión al ambiente exterior para cada área de sensibilidad acústica, expresados en dB (A), son los siguientes:

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO LD	PERIODO VESPERTINO LE	PERIODO NOCTURNO LN
Tipo e	55	55	45
Tipo a	60	60	50
Tipo d.	65	65	60
Tipo c	68	68	58
Tipo b.	70	70	60

Figura 2. Valores límite de emisión de ruido en nuevos desarrollos

5.3.3. Actividades productoras de ruido y vibraciones

La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales, de la legislación estatal en materia de ruido y del Código Técnico de la Edificación. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

#### 5.3.4. Actividades receptoras de ruido y vibraciones

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

#### 5.3.5. Tráfico rodado

Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en la normativa vigente en materia de ruido, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad establecidos, mediante asfaltos porosos que eliminan un 7% del ruido.

El límite de velocidad queda fijado en 30 km/h para los viarios interiores residenciales del sector y en los ejes principales de 50 km/h.

#### 5.3.6. Medidas preventivas

Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico), podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del sector.
- Evitar la ubicación de actividades que exijan bajos niveles de ruido en zonas que sean susceptibles de generar niveles de ruido elevados.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.
- Establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las limitaciones de velocidad definidas para cada tipo de vía.

#### 5.3.7. Medidas adicionales: Condiciones de los edificios

En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas, cumpliendo asimismo lo dispuesto al respecto en el Código Técnico de la Edificación.

En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que justifique el cumplimiento del C.T.E. y que incluya los siguientes puntos:

- Un cálculo del aislamiento necesario en las fachadas para cumplir con los valores mínimos de aislamiento a ruido aéreo y de impacto que prescribe el Código Técnico de la Edificación y para no superar los valores límite de ruido que prescribe la Ordenanza General Municipal de protección del Medio Ambiente Urbano.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición, in situ, una vez construido el edificio, de los niveles de ruido de inmisión.

#### 5.3.8. Zonas dedicadas al uso educativo

Se establecen las siguientes medidas adicionales:

- Los acristalamientos de las fachadas de los edificios destinados al uso docente serán dobles, lo que permitirá garantizar una mejora del aislamiento global de la fachada.
- En las calles colindantes a las áreas donde se implanten Centros Docentes se limitará la velocidad a 30 km/h, debiéndose adoptar en el Proyecto de Urbanización medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad.

#### 5.3.9. Zonas calificadas para equipamientos

Los equipamientos que se sitúen en el suelo calificado para ello en el Plan Parcial serán compatibles con la zonificación acústica establecida, de acuerdo con lo preceptuado en el Real Decreto 1367/2007.

Los usos se limitan al sanitario, docente, educativo, cultural, deportivo y hotelero.

#### 5.3.10. Medidas de templado de tráfico

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en el interior del Sector y las calles perimetrales para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el Sector.

- actuaciones sobre el trazado: cambios de alineación;
- modificaciones puntuales de la sección transversal: estrechamientos e isletas,
- variación en el perfil longitudinal: badenes en el carril de coches, elevando la calzada hasta la altura de la acera; en ningún caso, coincidirán los badenes con pasos de peatones con el fin de no impedir el curso del agua.
- cambios de pavimentación.

Las medidas descritas se suceden cada 75 m.

En los cruces de las calles principales se eleva el conjunto de la intersección 8 cm para situar en un mismo plano el tráfico motorizado y peatonal. La pendiente de la rampa es de un 10% en 0,8 m.

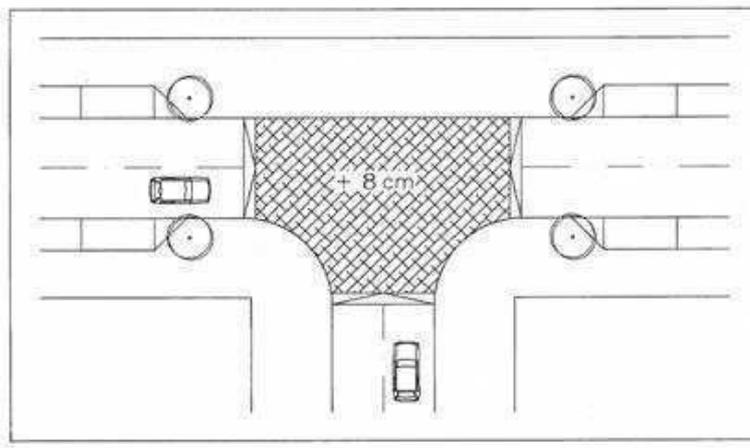


Figura 3. Elevación de la intersección

En las intersecciones de las calles principales con las calles de menor sección se subraya el punto de entrada a un recinto mediante “puertas”. Estas puertas consisten en la elevación y distinción del pavimento de la calzada, dando continuidad a la banda peatonal. El tipo de la puerta depende de la clasificación de la vía de intersección.

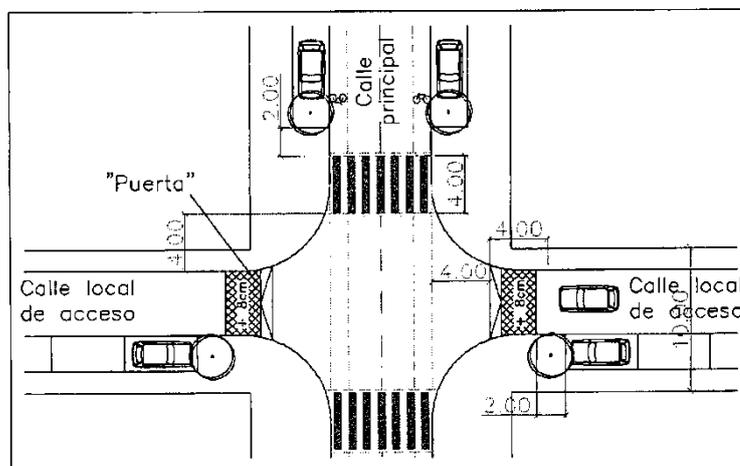


Figura 4. Puerta de entrada a calle local de acceso desde vía principal.

#### 5.4. Condiciones en relación con la vía pecuaria Cordel de la Espernada.

Conforme con lo señalado en el informe de la Dirección General de Agricultura, de 23 de diciembre de 2003, el “sector, en el límite oeste es colindante al Cordel de la Espernada, clasificado en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Villanueva de la Cañada aprobado por Orden del Ministerio de

*Agricultura del día 22 de enero de 1976 (BOE 28/02/1976). El Cordel de la Espernada tiene una anchura de 37,61 m y lleva dentro de su anchura la carretera de Brunete a El Escorial”.*

Según el Acuerdo de Aprobación Definitiva, el Cordel de la Espernada es exterior al ámbito del sector y no afecta a la ordenación del Plan Parcial. Por tanto, el trazado de la vía pecuaria Cordel de la Espernada queda **excluido** del ámbito del Sector S-1 “Los Pocillos”

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

En los siguientes artículos se concretan las condiciones para las actuaciones de infraestructuras.

#### 5.4.1. Instalaciones en la vía pecuaria.

Las instalaciones de servicios e infraestructuras no viarias del Plan Parcial quedan fuera de la vía pecuaria. Para futuras instalaciones se debe considerar lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Para su autorización será necesaria la concesión expresa del organismo competente en materia de vías pecuarias, siempre que cumplan las circunstancias expuestas en el artículo citado (casos excepcionales e inexcusables).

#### 5.4.2. Ejecución de accesos a glorietas en la vía pecuaria.

En el interior del ámbito del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” no existen vías pecuarias afectadas, tal como se constata en el informe correspondiente de la Dirección General de Agricultura, de 23 de diciembre de 2003. No obstante, el acceso proyectado desde el sector a la glorieta existente en la M-600 (exterior al sector) afecta al Cordel de la Espernada. En este sentido, previamente a la ejecución del nuevo acceso a la citada glorieta, es necesario que la Dirección General de Agricultura autorice la realización de las obras, con independencia de la aprobación del Plan Parcial.

De acuerdo con la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, artículo 28, el promotor de la obra habilitará los pasos necesarios, al mismo o distinto nivel que garanticen el tránsito ganadero y los demás usos del dominio público pecuario en condiciones de seguridad, comodidad y rapidez. Previamente a la ejecución de las obras citadas, el promotor, se dirigirá a la Dirección General de Agricultura, acreditando la necesidad de la realización del cruce y solicitando la correspondiente autorización, aportando un proyecto que cumpla las condiciones anteriores.

El preceptivo Proyecto de Urbanización que defina las obras necesarias en el Sector 1 resolverá la continuidad de la vía pecuaria en el acceso previsto desde el sector a la glorieta existente sobre la M-600 y el acondicionamiento a realizar sobre la vía pecuaria, garantizando en todo caso el paso para el ganado conforme a lo exigido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias.

## Capítulo 6. **NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

### 6.1. Definición de las zonas

Las áreas de usos homogéneos que se califican en la presente Modificación de Plan Parcial aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación. Se contemplan las siguientes zonas de ordenanza:

ZONAS DE ORDENANZA	
SIGLA	DENOMINACIÓN
ML	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE
MP	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA
UA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
UP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA
UI	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
C	ACTIVIDADES TERCIARIAS Y DOTACIONALES PRIVADAS
ZV	ZONA VERDE
DOT	DOTACIONAL
-	RED VIARIA

Figura 5. Relación de zonas de ordenanza

La Normativa Particular específica de aplicación en cada una de las zonas de ordenanza definidas se recoge en los siguientes apartados:

### 6.2. Residencial Multifamiliar libre (ML).

#### 6.2.1. Definición y carácter.

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y así calificadas en los Planos de Ordenación.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

#### 6.2.2. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: Edificación aislada.
- B) Parcelación: parcela mínima 1.800 m<sup>2</sup>.

- C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
- E) Retranqueo bajo rasante: 5 m a calle. 0 m al resto de linderos, siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario, se establece un retranqueo de 3 m.
- F) Cerramiento de parcela:
- Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - Linderos entre colindantes:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

### 6.2.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.  
 Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- B) Disposición del aprovechamiento comercial: Los locales comerciales se deberán disponer en edificación exenta con las siguientes condiciones:
- Retranqueo: 3 m a la vía pública. 0 m al resto de linderos laterales y 3 m. al lindero con parcela residencial.
  - Nº Plantas: 1 planta y sótano
  - Tipo de cubierta: Plana
  - Altura de coronación al peto: 4 m.
  - Ocupación: 100% (referido a la superficie destinada para uso comercial)
  - Fondo: 15 m.
  - Superficie mínima a efectos de segregación (espacio de uso comercial): 200 m<sup>2</sup>
  - El muro de cerramiento posterior de la zona destinada a uso comercial que se localice en colindancia con el uso residencial, tendrá una altura mínima de 2,5 m. No podrán disponerse ventanas. Únicamente se permitirá una puerta de acceso.
  - Entre el muro de cerramiento posterior de la zona destinada a uso comercial y las edificaciones con uso residencial se respetará una distancia mínima de 5 m.
- C) Ocupación máxima en planta: 60% sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 5 m a calle.
- D) Altura máxima (plantas/metros): Baja + 2 / 10 m.
- E) Altura de coronación: 13 m.
- F) Tolerancia:

- Bajo cubierta: Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para usos viveros, que estará obligatoriamente vinculado y comunicado a la planta inmediatamente inferior.
- Se prohíben las viviendas independientes en la planta bajo cubierta.
- Los trasteros y los garajes obligatorios se ubicarán en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios.
- En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computa edificabilidad, pero si ocupación y su uso no será vivero.
- Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

#### 6.2.4. Condiciones estéticas y de composición

- A) Cubiertas, si son inclinadas, serán de teja cerámica de color rojo, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica y pizarra.
- B) Será obligatoria la inclusión de tendedero.
- C) La instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.
- D) En las edificaciones se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

#### 6.2.5. Condiciones de uso

- A) Usos principales: Vivienda en categoría 2ª; Hotelero
- B) Usos compatibles:
  - Garaje-aparcamiento, en plantas bajas, semisótano y sótano.
  - Deportivo al servicio de la edificación
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
- C) Uso principal en el espacio con aprovechamiento comercial: Comercial. Si se opta por no consumir la edificabilidad asignada a uso comercial, ese espacio podrá destinarse a uso residencial respetando en este caso los 5 m. de retranqueo establecidos a todos los linderos.
- D) Usos compatibles en el espacio con aprovechamiento comercial:
  - Sanitario
  - Oficina-Administración Pública
  - Educativo
  - Deportivo
  - Industrial (cat 1ª)
  - Reunión y Espectáculos: Planta Baja, con las siguientes excepciones:
    - Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.

- Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
- Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo o espectáculos de variedades.
- Servicios urbanos e infraestructuras

#### 6.2.6. Plazas de aparcamiento

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificados en el uso residencial (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela.

#### 6.2.7. Piscinas y Pistas deportivas

- A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m
- B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m
- C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante

### 6.3. Residencial Multifamiliar Protegida (MP).

#### 6.3.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar sometido al régimen de protección pública de Precio Limitado (VPPL) y así calificadas en los Planos de Ordenación.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

#### 6.3.2. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: Edificación aislada.
- B) Parcelación: parcela mínima 1.250 m<sup>2</sup>.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
- E) Retranqueo bajo rasante: 5 m a calle. Hasta 0 m al resto de linderos siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario, se establece un retranqueo de 3 m.
- F) Cerramiento de parcela:
  - Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo, con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

- Linderos entre colindantes:
  - Altura máxima: 2,50 metros.
  - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo.
  - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

#### 6.3.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada para la parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- B) Número máximo de viviendas: El indicado para la parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ocupación máxima en planta: 60% sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 5 m a calle.
- D) Altura máxima (plantas/metros): B+2 / 10 m.
- E) Altura de coronación: 13 m
- F) Tolerancia:
  - Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta para usos viveros, que estará obligatoriamente vinculado y comunicado a la planta inmediatamente inferior.
  - Los trasteros y los garajes obligatorios se ubicarán en las plantas bajas, sótanos y semisótano de los edificios.
  - En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computa edificabilidad, pero sí ocupación.
  - Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

#### 6.3.4. Condiciones estéticas y de composición

- A) Cubiertas, si son inclinadas, serán de teja cerámica roja, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica y pizarra.
- B) Será obligatoria la inclusión de tendederos.
- C) La instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.
- D) En las edificaciones con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

#### 6.3.5. Condiciones de uso

- A) Usos principales: Vivienda en categoría 2ª en régimen de protección pública de Precio Limitado (VPPL)
- B) Usos compatibles:

- Garaje-Aparcamiento, en plantas bajas, semisótano y sótanos.
- Deportivo al servicio de la edificación.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

#### 6.3.6. Plazas de aparcamiento

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificados en el uso residencial (la mayor cifra resultante de ambas) dentro de la propia parcela.

#### 6.3.7. Piscinas y Pistas deportivas

- A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m
- B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m
- C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante.

### 6.4. Residencial Unifamiliar Pareada (UP)

#### 6.4.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial y así calificadas en los planos de ordenación para viviendas unifamiliares pareadas. Se permite la flexibilidad de elección de las tipologías de vivienda unifamiliar pareada o aislada.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

#### 6.4.2. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: Pareada y aislada.
- B) Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 300 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
  - Alineación a calle: 3,00 m.
  - Linderos y testero: 3,00 m.
  - El retranqueo a uno de los linderos laterales será nulo. En la tipología de vivienda unifamiliar aislada el retranqueo a uno de los linderos laterales podrá tener hasta 0 m.
- E) Retranqueos de las plantas bajo rasante:
  - Alineación a calle: 3,00 m
  - Linderos y testero: Hasta 0,00 m
- F) Cerramientos de parcela:
  - Linderos a calles:

- Altura máxima: 2,50 metros.
- De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo, con una altura mínima de 0,50 metros.
- Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
- Linderos entre colindantes:
  - Altura máxima: 2,50 metros.
  - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo
  - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

- G) Ancho mínimo de parcela: 9,5 m, medido a 15 m de la alineación oficial.
- H) La obligación del pareamiento se definirá en el Proyecto de Reparcelación

#### 6.4.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- B) Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ocupación máxima en planta: 60% sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 3 m a calle, siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante.
- D) Altura máxima (plantas / metros): 2 plantas / 7,5 m.
- E) Altura máxima de coronación: 10,5 m.
- F) Tolerancia:
  - Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta.
  - Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> o menos se permiten módulos exentos cuya superficie total no supere 30 m<sup>2</sup>e, y en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> con una superficie total que no supere los 50 m<sup>2</sup>e. En ambos casos el máximo es 1 planta con altura máxima a peto de 3,50 m, cubierta plana y con retranqueo de 2,5 m a calle, 0 m al resto de linderos y una separación mínima a la edificación principal de 2 m. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.
  - En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computa edificabilidad, pero si ocupación.
  - Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

#### 6.4.4. Condiciones estéticas y de composición

- A) Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada.
- B) Las cubiertas, si son inclinadas deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.

#### 6.4.5. Condiciones de uso

- A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª
- B) Usos compatibles:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
  - Oficina
  - Educativo.
  - Deportivo
  - Sanitario.
- C) Usos compatibles en vivienda en régimen de división horizontal:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
  - Deportivo al servicio de la edificación.

#### 6.4.6. Condiciones de protección

No se señalan.

#### 6.4.7. Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

#### 6.4.8. Piscinas y Pistas deportivas en viviendas en régimen de división horizontal:

- A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m
- B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m
- C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante

#### 6.4.9. Condiciones específicas

Se permitirá la implantación de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal. En este caso, la parcela se define como un conjunto formado por la superficie edificable de uso privativo y la parte correspondiente a los espacios mancomunados. En estos conjuntos, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y acceso individual a las viviendas a través del espacio mancomunado. El garaje podrá ser común o ubicarse en zonas comunes.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, las condiciones de ordenación y volumen fijadas en esta ordenanza son de aplicación exclusivamente a la parte privativa en la que se concentrará la edificación.

La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

La superficie mancomunada con el resto de la actuación se destinará a usos de recreo y garaje al servicio de las viviendas en que se origina.

## 6.5. Residencial Unifamiliar Adosada (UA)

### 6.5.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial y así calificadas en los Planos de Ordenación para viviendas unifamiliares adosadas. Se trata de áreas de elección tipológica, permitiéndose la flexibilidad de elección de las tipologías de vivienda unifamiliar adosada o multifamiliar.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

### 6.5.2. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: Adosada, o multifamiliar
- B) Parcelación: Se establece una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y un número mínimo de 8 viviendas como requisito mínimo para construir, exigiéndose un proyecto unitario para el conjunto residencial. Una vez finalizada la promoción del conjunto de viviendas, se permitirá la segregación de parcelas netas de uso residencial con una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante en tipología unifamiliar adosada:
  - Alineación a calle: 3,00 m.
  - Linderos: 0,00 m., a excepción de las viviendas situadas en los extremos de la hilera para las cuales se establece un retranqueo de 3,00 m.
  - Testero: 3,00 m.
- E) Retranqueos de las plantas sobre rasante en tipología multifamiliar:
  - Alineación a calle: 5,00 m.
  - Linderos y testero: 5,00 m.
- F) Retranqueos de las plantas bajo rasante:
  - Alineación a calle: 3,00 m en tipología unifamiliar y 5 m en multifamiliar.
  - Linderos y testero: Hasta 0,00 m siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario el retranqueo será de 3 m.
- G) Separación mínima entre hileras: 6 m
- H) Cerramientos de parcela:
  - Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo con una altura mínima de 0,50 metros.

- Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
- Linderos entre colindantes:
  - Altura máxima: 2,50 metros.
  - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo.
  - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

- I) Ancho mínimo de parcela: 6,5 m, medido a 15 m de la alineación oficial.
- J) La obligación de adosamiento se definirá en el Proyecto de Reparcelación

### 6.5.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- B) Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ocupación máxima en planta: Sobre rasante, 60% en vivienda unifamiliar y 45% en multifamiliar. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 3 m a calle en tipología unifamiliar y 5 m en multifamiliar.
- D) Altura máxima (plantas/metros): 2 plantas / 7,5 m. en vivienda unifamiliar y 3 plantas / 10 m en multifamiliar.
- E) Altura máxima de coronación: 10,5 m / 13 m.
- F) Tolerancia:
  - Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta.
  - Construcciones auxiliares: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> o menos se permiten módulos exentos cuya superficie total no supere los 30 m<sup>2</sup>e, y en parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> con una superficie total que no supere los 50 m<sup>2</sup>e. En ambos casos el máximo es 1 planta con cubierta plana, altura máxima a peto de 3,50 m y con retranqueo de 2,5 m a calle, 0 m al resto de linderos y una separación mínima a la edificación principal de 2 m. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.
  - En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computará a efectos de edificabilidad pero si de ocupación y su uso no será vividero.
  - Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

### 6.5.4. Condiciones estéticas y de composición

- A) Cuando se construya por unidades independientes la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a la propiedad colindante para proceder al adosamiento.

- B) Las cubiertas, si son inclinadas deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30º, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica. En edificio de viviendas multifamiliares la cubierta no tendrá aprovechamiento.

#### 6.5.5. Condiciones de uso

- A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª y 2ª
- B) Usos compatibles en vivienda unifamiliar:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Deportivo
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
  - Oficina.
  - Educativo.
  - Sanitario.
- C) Usos compatibles en vivienda multifamiliar:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Deportivo al servicio de la edificación
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
- D) Usos compatibles en vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal:
- Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
  - Deportivo al servicio de la edificación.

#### 6.5.6. Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

#### 6.5.7. Piscinas y Pistas deportivas en parcelas en régimen de propiedad horizontal.

- A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m
- B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m
- C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante

#### 6.5.8. Condiciones específicas

En el caso de desarrollo de proyecto unitario, se considera compatible en esta zona de ordenanza la implantación de viviendas en tipología multifamiliar libre, siempre que se mantenga la edificabilidad máxima asignada a la parcela o manzana y las condiciones edificatorias descritas.

Por otra parte, se permitirá la implantación de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal. En este caso, la parcela se define como un conjunto formado por la superficie edificable de uso privativo y la parte correspondiente a los espacios mancomunados. En estos conjuntos, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y acceso individual a las viviendas a través del espacio mancomunado. El garaje podrá ser común o ubicarse en zonas comunes.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, las condiciones de ordenación y volumen fijadas en esta ordenanza son de aplicación exclusivamente a la parte privativa en la que se concentrará la edificación. La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

En los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, la superficie mancomunada con el resto de la actuación se destinará a usos de recreo y garaje al servicio de las viviendas en que se origina.

En las edificaciones con uso de vivienda multifamiliar, la instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire, solo se permite en la cubierta. La evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, sin perjudicar la estética de la misma.

En las edificaciones con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

## **6.6. Residencial Unifamiliar Aislada (UI)**

### **6.6.1. Definición y carácter**

- A) Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar aislada y así calificadas en los Planos de Ordenación, destinadas a ser ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

### **6.6.2. Condiciones sobre la ordenación**

- A) Tipología de edificación: Aislada.
- B) Parcelación: Parcela mínima de uso residencial de 500 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante.
  - Alineación a calle: 5,00 m.
  - Linderos y testero: 3,00 m.
- E) Retranqueos de las plantas bajo rasante.
  - Alineación-a calle: 5,00 m.

- Linderos y testero: Hasta 0,00 m. siempre que la planta sótano se encuentre completamente bajo rasante. En caso contrario el retranqueo será de 3 m.
- F) Cerramientos de parcela:
- Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - Linderos entre colindantes:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
- Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.
- G) Ancho mínimo de parcela: 14,00 m, medido a 15 m de la alineación oficial.

### 6.6.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- B) Número máximo de viviendas: El indicado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ocupación máxima en planta: 60% sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 5 m a calle.
- D) Altura máxima (plantas/metros): 2 plantas / 7,5 m.
- E) Altura máxima de coronación: 10,5 m
- F) Tolerancia:
- Bajo cubierta: se admite el aprovechamiento bajo cubierta.
  - Construcciones auxiliares: En parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> se permiten módulos cuya superficie total no supere los 50 m<sup>2</sup>e, cubierta plana, 1 planta con altura máxima a cumbre de 3,50 m y con retranqueo de 2,5 m a calle, 0 m al resto de linderos y una separación mínima a la edificación principal de 2 m. Ninguna de las construcciones señaladas computará a efectos de edificabilidad pero sí de ocupación, y su uso será no vividero.
  - En conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permite una caseta de portería en el retranqueo a calle, con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, 1 planta, cubierta plana y altura máxima al peto de cubierta de 3,5 m. No computará a efectos de edificabilidad pero si de ocupación y su uso no será vividero.
  - Asimismo, en los conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal se permitirán las construcciones auxiliares obligatorias exigidas por la normativa sectorial (tales como baños o vestuarios en piscinas, etc.). Estas construcciones auxiliares no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí ocupación.

#### 6.6.4. Condiciones estéticas y de composición

Las cubiertas, si son inclinadas, deben ser de teja cerámica de tonos rojos, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.

#### 6.6.5. Condiciones de uso

- A) Uso principal: Vivienda en categoría 1ª.
- B) Usos compatibles:
  - Garaje-Aparcamiento, en planta baja, semisótano y sótano.
  - Deportivo al servicio de la parcela
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Servicios urbanos e infraestructuras.
  - Oficina, en su categoría de despacho profesional con un máximo del 25% de la superficie edificada.

#### 6.6.6. Condiciones de protección

No se señalan.

#### 6.6.7. Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela.

#### 6.6.8. Piscinas y Pistas deportivas en parcelas en régimen de propiedad horizontal.

- A) Retranqueo a parcelas colindantes: 10 m.
- B) Retranqueo a la edificación principal: 5 m.
- C) Las pistas deportivas tendrán el nivel de suelo terminado a dos metros bajo rasante

#### 6.6.9. Condiciones específicas

Se permitirá la implantación de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal. En este caso, la parcela se define como un conjunto formado por la superficie edificable de uso privativo y la parte correspondiente a los espacios mancomunados. En estos conjuntos, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela y acceso individual a las viviendas a través del espacio mancomunado. El garaje podrá ser común o ubicarse en zonas comunes.

En actuaciones de conjuntos de viviendas en régimen de división horizontal, las condiciones de ordenación y volumen fijadas en esta ordenanza son de aplicación exclusivamente a la parte privativa en la que se concentrará la edificación.

La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas.

La superficie mancomunada con el resto de la actuación se destinará a usos de recreo, expansión y garaje al servicio de las viviendas en que se origina. En esta superficie no se permite la ejecución de edificación sobre rasante y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc. En este último caso, si de la normativa sectorial o las necesidades técnicas se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, instalaciones, servicios o similares, no deberá disponerse en posición bajo rasante, y se detraerá de la edificabilidad correspondiente a la total de la parcela, descontadas las viviendas.

## 6.7. Actividades Terciarias y Dotacionales privadas (C)

### 6.7.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios e instalaciones de usos terciarios y dotacional con destino a actividades terciarias y dotacionales privadas y así calificadas en los Planos de Ordenación.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

### 6.7.2. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: aislada.
- B) Parcelación: parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en los de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m.
- E) Retranqueo mínimo bajo rasante: 5 m a calle y hasta 0 m resto de linderos, siempre que la planta se encuentre completamente bajo rasante. En el caso contrario, el retranqueo se establece en 3 m.
- F) Cerramiento de parcela:
  - Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo, con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - Linderos entre colindantes:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: cerramiento macizo.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

### 6.7.3. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie edificable máxima: La señalada en los Planos de Ordenación para cada manzana.

- B) Ocupación máxima en planta: 80% de la parcela neta sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela a excepción de la zona de retranqueo de 5 m a calle.
- C) Altura máxima (plantas/metros): B+2 / 12 m.
- D) Altura máxima de coronación: 15 m.

#### 6.7.4. Condiciones estéticas y de composición

Las establecidas con carácter general.

#### 6.7.5. Condiciones de uso

##### A) Usos principales:

- Oficina-Administración Pública.
- Hotelero.
- Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Reunión y Espectáculos: Planta Baja, con las siguientes excepciones:
  - Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
  - Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
  - Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo o espectáculos de variedades.
- Sanitario.
- Educativo.
- Deportivo.
- Almacén.
- Religioso.

##### B) Usos compatibles:

- Almacén.
- Garaje-aparcamiento.
- Sanitario.
- Educativo.
- Deportivo
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Industrial (categoría 1ª)

#### 6.7.6. Plazas de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados dentro de la propia parcela, al aire libre o en garajes cubiertos o subterráneos.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco metros de aparcamiento.

En el caso de edificios destinados a grandes superficies comerciales, se dispondrá de las plazas de aparcamiento descritas en el Plan General.

### 6.8. Zona verde (ZV)

#### 6.8.1. Definición y carácter

- A) Áreas libres de edificación, de dominio y uso públicos, destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en los Planos de Ordenación, constitutivas del sistema local de espacios libres.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso público.

#### 6.8.2. Categorías

- A) Red local de espacios libres.

#### 6.8.3. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: libre.
- B) Parcelación: No se permite.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueos: No se contemplan.

#### 6.8.4. Condiciones de volumen

- A) Superficie edificable máxima: se permite un máximo edificado en el conjunto de las zonas verdes del sistema local, para todo el sector, de 350 m<sup>2</sup>e.
- B) Altura máxima: 3 m.
- C) Máximo número de plantas: 1
- D) Altura máxima a cumbre: 4 m
- E) Tolerancia: Ninguna.

#### 6.8.5. Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al ambiente en el que se sitúe.

#### 6.8.6. Condiciones de uso

- A) Uso principal: Espacios libres y zonas verdes.
- B) Usos compatibles:
  - Deportivo,
  - Reunión y espectáculos (establecimientos quioscos, con carácter no permanente).
  - Red viaria (Pista ciclista).

#### 6.8.7. Condiciones de protección

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

#### 6.8.8. Condición especial

En las zonas verdes del sistema local se admite el uso de red viaria (pista ciclista), destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

#### 6.8.9. Tratamiento de los arroyos

El tratamiento de los espacios libres constituidos por arroyos y sus zonas adyacentes de forma que queden preservados dichos cauces y el mantenimiento de la vegetación adyacente y, cuando sea necesario su complemento, sustitución o reposición, se emplearán especies de vegetación de ribera.

### 6.9. Dotacional (DOT)

Se califican mediante la ordenanza Dotacional (DOT) aquellos terrenos destinados a la red pública de equipamientos, desglosados en los siguientes tipos de usos dotacionales:

- Servicios de Interés Público y Social (Parque Deportivo y Equipamientos Social)
- Centros Docentes: Educación Infantil, Enseñanza Primaria y Secundaria, y Bachillerato

En los apartados siguientes se desarrolla la regulación para cada uno de los dos tipos de usos dotacionales señalados.

### 6.9.1. Servicios de interés público y social. Parque deportivo y equipamiento social.

#### 6.9.1.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para actividades deportivas, educativas, religiosas, sanitarias, asistenciales, administrativas, socioculturales, recreativas y club de ancianos y jóvenes, etc., así calificadas en los Planos de Ordenación, constitutivas del sistema local de servicios de interés público y social.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

#### 6.9.1.2. Categorías

- A) Parque deportivo.
- B) Equipamiento social.

#### 6.9.1.3. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: aislada.
- B) Parcelación: No se establece superficie mínima de parcela
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos correspondientes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
- E) Retranqueo bajo rasante: 0 m.
- F) Cerramientos de parcela:
  - Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza, con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - Linderos entre colindantes:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

#### 6.9.1.4. Condiciones sobre el volumen

- A) Superficie máxima edificable: la correspondiente a la aplicación de un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.
- B) Ocupación máxima en planta: 80% de parcela neta.
- C) Altura máxima (plantas/metros): B+2 plantas / 12 m.
- D) Altura máxima de coronación: 15 m.

#### 6.9.1.5. Condiciones estéticas y de composición

Las establecidas con carácter general.

#### 6.9.1.6. Condiciones de uso

##### A) Usos principales.

- Deportivo.
- Hotelero
- Oficina-Administración pública
- Educativo
- Sanitario
- Reunión y espectáculos

##### B) Usos compatibles.

- Vivienda (guardería), con un máximo de 150 m<sup>2</sup>e por cada 10.000 m<sup>2</sup> edificados en los usos principales.
- Comercial, en categoría 1<sup>a</sup>, vinculado a la instalación.
- Reunión y espectáculos, vinculado a la instalación.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Garaje-aparcamiento.

#### 6.9.1.7. Plazas de aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco metros de aparcamiento.

### 6.9.2. Centros Docentes: Educación Infantil, Enseñanza Primaria y Secundaria, y Bachillerato

#### 6.9.2.1. Definición y carácter

- A) Áreas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso docente de educación infantil, enseñanza primaria y secundaria, y bachillerato, así calificadas en los Planos de Ordenación, constitutivos del sistema local de centros docentes.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

#### 6.9.2.2. Categorías

- A) Educación infantil
- B) Enseñanza primaria y secundaria
- C) Bachillerato

#### 6.9.2.3. Condiciones sobre la ordenación

- A) Tipología de edificación: Aislada.
- B) Parcelación: No se establece superficie mínima de parcela.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos correspondientes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueo mínimo de las plantas sobre rasante: 5 m a todos los linderos.
- E) Retranqueo bajo rasante: 0 m
- F) Cerramientos de parcela:
  - Linderos a calles:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza, con una altura mínima de 0,50 metros.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - Linderos entre colindantes:
    - Altura máxima: 2,50 metros.
    - De 0 a 2,00 metros: fábrica maciza.
    - Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.

Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacio libres deberán tener el mismo tratamiento.

#### 6.9.2.4. Condiciones de volumen

- A) Superficie máxima edificable: la correspondiente a la aplicación de un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.
- B) Ocupación máxima en planta: 60% de parcela neta.
- C) Altura máxima (plantas/metros): B+2 plantas / 12,00 m.
- D) Altura máxima de coronación: 15 m

#### 6.9.2.5. Condiciones estéticas y de composición

Las establecidas con carácter general.

#### 6.9.2.6. Condiciones de uso

- A) Uso principal:
  - Educativo.

B) Usos compatibles

- Vivienda (guardería), con un máximo de 150 m<sup>2</sup>e por cada 10.000 m<sup>2</sup> edificados.
- Comercial, en categoría 1<sup>a</sup>, vinculado a la instalación.
- Oficina-Administración Pública, vinculado a la instalación.
- Reunión y espectáculos, vinculado a la instalación.
- Deportivo.
- Sanitario, vinculado a la instalación.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Garaje-aparcamiento.

6.9.2.7. Plazas de aparcamiento

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento que será como mínimo de una plaza para vehículos automóviles por cada 100 metros cuadrados edificados y una plaza más para autobús por cada 150 plazas escolares de primaria.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco metros de aparcamiento.

6.10. Red viaria

6.10.1. Definición y carácter

- A) Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

6.10.2. Categorías

- A) Red viaria de las Redes General y Local. La constituye el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- B) Red de itinerarios peatonales y aceras de las Redes General y Local. La constituye el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- C) Aparcamientos de las Redes General y Local. Los constituye el conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.
- D) Red de sendas ciclables
- E) Red de pista ciclista

#### 6.10.3. Condiciones sobre el volumen

Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses en las aceras, y quioscos de periódicos, O.N.C.E., y de helados y chucherías.

#### 6.10.4. Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

#### 6.10.5. Condiciones de uso

- A) Usos principales: red viaria (calzada, red de itinerarios peatonales y aceras, y aparcamientos)
- B) Usos compatibles: reunión y espectáculos (únicamente pequeños quioscos), red viaria (pista ciclista y sendas ciclables).

#### 6.10.6. Condiciones específicas

Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

## Capítulo 7. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

La presente Modificación de Plan Parcial delimita a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, así como para su ejecución jurídica y material, una única unidad de ejecución.

El sistema de actuación para la unidad de ejecución por Compensación, porque los promotores representan el cien por ciento de la superficie del suelo.

La iniciativa urbanística privada con el que se pretende ejecutar las determinaciones establecidas por el Plan Parcial para este ámbito de actuación, conforme se recoge en los artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid es el Proyecto de Reparcelación, así mismo se regula el sistema de ejecución por compensación en sus artículos 104 a 108.

### 7.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

Los propietarios del suelo en el ámbito del sector son los adjudicatarios de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación en la Unidad de Ejecución del Sector 1 “Los Pocillos” del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Cañada (Madrid), aprobado definitivamente el 30 de junio de 2008, ordenado pormenorizadamente por el Plan Parcial objeto de esta modificación.

#### 7.1.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

Se establece una única unidad de ejecución para el sector S-1 “Los Pocillos”.

La delimitación de la Unidad de Ejecución del Sector 1 “Los Pocillos” se aprobó definitivamente con la aprobación del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución del Sector 1 “Los Pocillos”, el 20 de enero de 2006 y publicada en el BOCM el 14 de febrero de 2006.

#### 7.1.2. Regulación del Sistema de Actuación

El sistema de ejecución fijado en el Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” para la Unidad de Ejecución única es el de COMPENSACIÓN, ya que la gestión y la ejecución de la urbanización se prevé que la realicen los mismos propietarios de suelo comprendidos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas.

La aportación mayoritaria de los Promotores garantiza la viabilidad del sistema elegido (artículos 153 y siguientes del Reglamento de Gestión y 80.2 de la Ley de Medidas de Madrid).

En cuanto a la viabilidad económico-financiera, se desprende del propio sistema de Compensación, ya que los Promotores poseen recursos propios de bienes privados, suficientes para hacer frente a los costos de la

obra de Urbanización y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión de la unidad de ejecución o, en su caso, se utilizará la fuente de financiación habitual del sistema de compensación, que es la enajenación de fincas o la obtención de créditos sobre las mismas, tanto respecto de las aportadas a las Juntas como de las adjudicadas a las mismas para tales fines (artículo 177 del Reglamento de Gestión).

## **7.2. Obtención y ejecución de redes públicas**

No se modifican los criterios de adjudicación que se han seguido en la Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector 1 “Los Pocillos”, respetando la totalidad de parámetros urbanísticos, esto es, la edificabilidad y el número de viviendas totales sin pormenorizar, de las fincas resultantes que se adjudican a cada propietario.

## Capítulo 8. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

### 8.1. Memoria de sostenibilidad económica

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos a consideramos:

- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
  - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
  - Conservación de arbolado viario.
  - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.
  - Limpieza viaria.
  - Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
  - Conservación de vías públicas.
  - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos
  - Conservación de mobiliario urbano.
  - Recogida y tratamiento de residuos.
  - Recogida selectiva de residuos.
  - Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
  - Impuestos directos:
    - Impuestos directos Impuesto sobre bienes inmuebles de naturales urbana.
    - Impuesto sobre actividades económicas.
  - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
  - Ingresos patrimoniales

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que

ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

### 8.1.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación

#### 8.1.1.1. Gastos por la ejecución de las obras de urbanización

La Modificación del Plan Parcial no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización a cargo de las arcas municipales.

#### 8.1.1.2. Gastos por la ejecución de las Redes Públicas Generales

No hay cargas correspondientes al Ayuntamiento por los costes de la ejecución de los sistemas generales incluidos.

#### 8.1.1.3. Incremento Patrimonial producido

El incremento patrimonial del ayuntamiento de Villanueva de la Cañada vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento que los promotores habrán de ceder al consistorio. La estimación del incremento patrimonial por este concepto, asciende a 122,39 millones de euros (considerando en la estimación un valor máximo de 1.970,80 €/m<sup>2</sup> edificables de vivienda protegida de precio tasado, 2.500 €/m<sup>2</sup> edificable para la vivienda libre y de 1.800 €/m<sup>2</sup> edificables para el terciario y comercial).

Los recursos obtenibles son el producto del Valor de Mercado por las superficies de cesión.

### 8.1.2. Conclusión

La Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” de Villanueva de la Cañada propone el desarrollo de un ámbito que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para los diferentes tipos de usos.

La Modificación del Plan Parcial propone, además, un aumento de superficie de zonas verdes, correspondiente con las zonas de mayor valor natural del sector, como es el arroyo de Pedro Elvira, sin suponer un incremento de los coste de ejecución y mantenimiento de la jardinería, al tener como objetivo mantener la máxima naturalidad del espacio, así como una reducción de la superficie destinada a viales, que supone también una reducción de costes de mantenimiento de las vías públicas para el municipio.

## 8.2. Viabilidad económica y financiera

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico), se pasa a continuación a evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras

de urbanización, tomando como base precios de ejecución de actuaciones similares que rigen en la actualidad en el área de Villanueva de la Cañada.

### 8.2.1. Viabilidad de la iniciativa

Para el análisis de la viabilidad del sector, y a falta de la redacción del proyecto de urbanización correspondiente a la modificación de planeamiento, se ha estimado un coste de ejecución de las obras de urbanización interior del sector S-1 "Los Pocillos" en TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL CIENTO SESENTA EUROS (37.901.160,00 €), estimando en 150 €/m<sup>2</sup> el coste de la urbanización de los viales y 30 €/m<sup>2</sup> de la urbanización de las zonas verdes.

En total, la ejecución de las obras de urbanización del sector S-1 asciende a 37.901.160,00 € x 1,19 (incluyendo gastos generales y beneficio industrial), lo que hace un total de 45.102.380,40 €

Lo que hace un total de CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOS MIL TRECIENTOS OCHENTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS.

Considerando estos valores estimados, las repercusiones previstas son:

- Coste de la urbanización / Superficie de la Parcela Bruta:  
 $45.102.380,40 \text{ €} / 1.443.085,00 \text{ m}^2 = 41,25 \text{ €/m}^2$
- Coste de la urbanización / Superficie de la Parcela Neta:  
 $45.102.380,40 \text{ €} / 1.056.161,00 \text{ m}^2 = 42,70 \text{ €/m}^2$
- Coste de la urbanización / Número máximo de viviendas:  
 $45.102.380,40 \text{ €} / 2.975 \text{ viviendas} = 15.160,46 \text{ €/vivienda}$

### 8.2.2. Viabilidad de la Gestión

Los propietarios de suelo particular poseen recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costos de las obras de urbanización y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del sector S-1 “Los Pocillos” o, en su caso, se utilizará la fuente de financiación normal y típica del sistema de compensación, que es la enajenación de fincas o la obtención de créditos sobre las mismas (artículo 177.1 del Reglamento de Gestión).

Por otro lado, la garantía de financiación y ejecución de las obras es muy firme para el Ayuntamiento, en el doble sentido de:

- a) La prestación de la garantía del 10 por 100 (artículo 108 de la Ley de 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)
- b) La garantía real sobre las fincas (artículos 168.1 y 178.1 del Reglamento de Gestión).

### 8.3. Plan de etapas

El Plan de Etapas (artículo 54 del Reglamento de Planeamiento) consiste en un calendario de la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización, y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

En este caso particular, el Plan Parcial del Sector S-1 “Los Pocillos”, consta de una única unidad de ejecución, cuyas obras de urbanización se prevén ejecutar en una única fase, si bien, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán determinar, en función del mercado de la vivienda en dicho momento, si conviene su ejecución en una única fase o en fases sucesivas.

## Capítulo 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 9.1. Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en la “Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo”, en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

En este sentido, los expedientes de planeamiento general y sus modificaciones deberán contener en su Memoria, los **análisis específicos del impacto** que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

### 9.2. Objeto del Documento

#### 9.2.1. Finalidad

El objeto esencial del presente capítulo es analizar la incidencia que pudiera ejercer el documento de Modificación del Plan Parcial del Sector-1 “Los Pocillos” del Municipio de Villanueva de la Cañada en la discriminación sobre los distintos grupos y personas.

En este sentido, se estudiará el impacto de la Modificación del Plan Parcial del Sector-1 “Los Pocillos” en relación con la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, adolescencia y familia, y la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### 9.2.2. Definición del concepto de discriminación

Cuando se habla de discriminación se entiende ésta como las diferencias que esas determinaciones propias y específicas de la Modificación del Plan Parcial del Sector-1 “Los Pocillos”, en este caso, pudieran tener en cuanto al pleno acceso y disfrute del territorio, tanto el urbanizado que conocemos como la ciudad, como el que no es objeto de transformaciones urbanísticas que conocemos como suelo no urbanizable o suelo rústico.

Estas diferencias se refieren a las que pudieran producirse respecto a ese pleno acceso y disfrute del territorio, por razón de los distintos grados de oportunidades y derechos efectivos que la sociedad en la que nos encontramos mantiene sobre la diversidad ciudadana, esto es sobre los múltiples grupos y estratos en los que la sociedad se encuentra dividida y estructurada.

## 9.3. Justificación del Documento

### 9.3.1. Naturaleza del documento

Este capítulo pretende ser un Informe que conceptualmente se sitúa entre lo que podría ser una Memoria de análisis y reflexión, lo que sería un Informe de Impacto, de características más concretas y que necesitaría de un marco reglamentario preciso que no existe, y un mero Dictamen sobre el documento de la Modificación del Plan Parcial, que reflejara brevemente y más apoyado en los requerimientos jurídicos y legales, la incidencia de las cuestiones que son objeto de análisis.

Se ha preferido aunar los tres enfoques disciplinares para darle al documento mayores posibilidades de resultar útil. Utilidad primero, centrada en la reflexión sobre las discriminaciones sociales que pudieran ser afectadas o agravadas por la Modificación de Plan Parcial. Utilidad también, para detectar concretamente dónde y qué medidas sería oportuno recomendar para que se pudieran reducir o eliminar esas discriminaciones.

Aún habría que añadir que, ya en la segunda década del siglo XXI, merecía la pena trascender y ampliar estas reflexiones más allá de las identificadas como discriminaciones por razón de género y tratar de aportar con este documento una contribución para lograr la progresiva sensibilización de las decisiones administrativas centradas en la ordenación urbanística, sobre la gran diversidad de necesidades y dificultades de los destinatarios últimos de toda normativa pública, que es el conjunto de la ciudadanía, y no restringir estas reflexiones a la sola diferencia de sexo, origen o situación de algún tipo.

### 9.3.2. Eficacia y vinculación normativa del documento

No existen legalmente, ni a nivel de ley, ni a nivel reglamentario, unos requisitos, relación de contenidos, o estructura de cómo se debe abordar un Informe, previo o a posteriori, sobre el impacto o la incidencia del planeamiento de desarrollo en la discriminación ciudadana, ni siquiera en el aspecto más particular de las diferencias de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa.

Por tanto, se entiende que el presente documento no tiene vinculación normativa y que se centra en el nivel de recomendaciones y propuestas, que ya se han visto consideradas en la planificación propuesta.

#### 9.4. Estructura legal y marco normativo de aplicación

##### 9.4.1. Marco normativo general sobre igualdad

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.
2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.
3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad en la elaboración y evaluación de las políticas públicas. Supone la integración de la perspectiva de género en el conjunto de las políticas públicas.

Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento espacial tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

#### 9.4.2. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento

El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general viene estando sustentado en documentos y leyes como:

- Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la “Igualdad de Género” y como ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de “trabajo de mujeres” no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles.
- Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.
- Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: “La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres.” Artículo 3: “(...) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño. (...)”.
- La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad entre mujeres y hombres 2010-2015 se centra en las cinco prioridades siguientes: igual independencia económica; salario igual para trabajo igual o para trabajo de igual valor; igualdad en la toma de decisiones; dignidad, integridad y fin de la violencia sexista; e igualdad en la acción exterior. La citada estrategia aborda asimismo una serie de importantes cuestiones horizontales relativas a los roles asignados a los sexos, la legislación, la gobernanza y los instrumentos necesarios para lograr la igualdad de género.
- Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.
- Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de

prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”.

#### 9.4.3. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en lo posible.
- b) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- c) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- d) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- e) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos.

#### 9.5. Consideraciones de Impacto de Género

##### 9.5.1. Aspectos básicos

A continuación, se señalan cuatro aspectos básicos tenidos en cuenta al impacto de género:

1. El impacto de los roles tradicionales de género en la vida cotidiana: trabajo no remunerado; división del trabajo por géneros; doble carga de trabajo en aspectos de cuidado y trabajo doméstico.
2. Seguridad y percepción de la seguridad en el espacio público y en el transporte. Movilidad y accesibilidad a espacios y servicios.
3. Aspectos de interseccionalidad, discriminaciones añadidas o confluyentes a la situación de género, en particular las referidas a la clase social y otras.
4. Acceso a la información, participación y toma de decisiones.

### 9.5.2. Tipos de acciones previstas

Los cuatro aspectos mencionados en el apartado anterior se traducen en una serie de **acciones** combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo en los siguientes campos:

- Campo 1. Servicios e infraestructuras para la vida cotidiana.
- Campo 2. Transporte y movilidad.
- Campo 3. Seguridad y percepción de la seguridad.

Todos estos campos confluyen en la consideración de la necesidad de mejorar la complejidad e inclusividad de la ciudad a través de **acciones** sobre la estructura de la misma:

#### 9.5.2.1. Acciones de Tipo 1. Distribución equilibrada de usos, funciones y servicios. Planificación de usos y equipamientos.

- Mezcla y diversidad equilibrada de usos y funciones. Vinculación de los equipamientos al servicio de la vida cotidiana tanto con el espacio doméstico como con el espacio de trabajo. Minimización de recorridos, vínculo de la “cadena de tareas” de la vida cotidiana con la estructura urbana. Existencia de comercio de proximidad. Mezcla de tipos y niveles de protección en vivienda. Rotura de modelo de polígono monofuncional. Modelo de continuidad del núcleo urbano existente.
- Densidades mínimas de vivienda que garanticen la eficiencia y rentabilidad de servicios.
- Interconexión entre distintas escalas. Accesibilidad a servicios alternativos y excepcionales posibilitada.

#### 9.5.2.2. Acciones de Tipo 2. Diseño de espacio público.

- Recorridos peatonales; espacios estanciales. Legibilidad, visibilidad y accesibilidad. Espacios multifuncionales que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garanticen una densidad de acontecimientos y favorezcan la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se considera la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc.
- Espacios intermedios. Accesos desde el espacio público a la vivienda y lugares de trabajo.
- Refuerzo de la visibilidad y mejora de la transición.
- Señalamiento y legibilidad de la estructura urbana: centralidades y periferias, vías de salida, escape o evacuación.
- Vínculo con espacios de ocio y descanso.
- Conectividad de espacios en distintas escalas. Infraestructura verde.

#### 9.5.2.3. Acciones de Tipo 3. Transporte.

- Accesibilidad al transporte público. Reserva de estacionamiento para desplazamientos ligados a los roles de cuidado y acompañamiento de niños y mayores y de compra.

- Preferencia por la movilidad peatonal y ciclista, calmado de tráfico en entornos residenciales.

#### 9.5.2.4. Acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo

El conjunto de acciones de tipo 1, 2 y 3 refuerzan acciones transversales sobre Densidad, Complejidad, Compacidad y Seguridad.

#### 9.5.3. Nuevos equipamientos

- Accesibilidad, localización y distribución de los equipamientos en relación al transporte público.
- Localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas de las nuevas zonas dotacionales.
- Regulaciones y normativas aplicables de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios.
- Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.
- Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

#### 9.5.4. Vivienda

- Distribución interior de la vivienda, flexibilidad: necesidades diferenciales para distintas agrupaciones: mujeres cabeza de familia; personas mayores solas; padres con hijos adultos; personas adultas sin parentesco. Habitaciones más grandes (no dormitorio grande para padres y dos o tres pequeños para niños/as); posición y tamaño de la cocina.
- Espacio para trabajar «a distancia», en el barrio o en casa.
- Proximidad a servicios y equipamientos adecuados.
- Entorno inmediato de la vivienda: diseño de los espacios intermedios entre el edificio y el espacio público: espacios utilizables, sobre los que exista un control visual, que permitan un uso múltiple y relaciones espontáneas entre vecinos.
- Adaptación tanto de la distribución interior como de los entornos inmediatos a los nuevos papeles de hombres y mujeres en la familia y a las nuevas formas de vida.
- Variaciones según niveles de renta y tipologías de vivienda.

#### 9.5.5. Transporte

- Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.
- Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza (ya es relevante en España), hijos, personas dependientes a su cargo.
- Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.
- Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.

- e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.
- f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.
- g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

#### **9.5.6. Seguridad en el espacio público.**

- a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).
- b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales (las mujeres son expertas en seguridad) en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:
  - Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
  - Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
  - Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen atravesar espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos entre edificios de oficinas distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

### **9.6. Análisis de impactos**

#### **9.6.1. Impacto por razón de género**

En el análisis del impacto por razón de género de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos”, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- Positivo: Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- Negativo: Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría “género” no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes...) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/y planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.
2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.
3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” tiene entre los criterios básicos que se consideran para la ordenación del ámbito el de lograr un crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

Entre los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en la Modificación del Plan Parcial para aquellos aspectos de especial relevancia, como son el medio natural, el

modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana y la gestión del planeamiento, y que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, están:

▪ Sobre la estructura urbana

- Se ha optado por una ordenación basada en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental. De esta forma se pretende mantener la mezcla de tipologías de viviendas, la densidad actual y su altura, con focos de actividad distribuidos por toda la ciudad.
- El crecimiento propuesto garantiza su relación con el núcleo urbano existente. Las áreas de nuevo desarrollo se disponen en colindancia con el casco urbano y dispondrán de las conexiones necesarias con la trama viaria actual para asegurar su integración en el tejido urbano actual.
- La ordenación se basa en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmatar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, mejorando la accesibilidad de los viales públicos, intentando garantizar la seguridad de las mujeres.
- La escala humana constituirá la referencia en el diseño de la estructura urbana y se establecerán limitaciones para la longitud y la altura de la edificación, evitando la repetición de las tipologías arquitectónicas, de manera que se genere un entorno variado.
- Uno de los objetivos de esta ordenación es la creación de un núcleo poblacional residencial compacto, con una distribución equilibrada de las dotaciones públicas y los espacios verdes, con espacios seguros en los que poder socializar y reunirse.
- Además, entre los objetivos está fomentar la disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital (mayores, jóvenes, adultas, menores), que sean adecuados y estén accesibles.
- El diseño de la estructura urbana permita desplazarse a pie o en bicicleta sea fácil y cubra la mayor parte de las necesidades cotidianas.

▪ Sobre vivienda

- La tipología predominante es la vivienda unifamiliar (aislada, pareada o adosada), pudiendo alternarse con la vivienda multifamiliar (para la vivienda de protección pública y parte de la vivienda libre).

▪ Sobre los nuevos equipamientos y zonas verdes.

- Se han delimitado los equipamientos y espacios libres, de forma equilibrada e interconectada, en la medida de lo posible.
- La idoneidad para la ubicación de la parcela dotacional se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca será el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se ha tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad. Se garantiza la accesibilidad al equipamiento propuesto mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.
- Con el desarrollo del Plan Parcial se obtiene el suelo necesario para la implantación de dotaciones y zonas verdes.

- En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de parques en torno al cauce del Arroyo de Pedro Elvira, de tal manera que conformen unos “ejes verdes”, aprovechando zonas de mayor interés natural. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio. Se plantea otro corredor verde en la zona norte.
- Con el desarrollo del Plan Parcial se garantiza la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de manera que sean accesibles para todas las personas a pie o en transporte público.

▪ Sobre movilidad urbana y accesibilidad

- La ordenación prevista en la Modificación de Plan Parcial completa y jerarquiza la estructura viaria, trazando los viales estructurantes que conectarán con el viario existente y las redes viarias locales.
- Se establece un sistema viario local completo con una trama variada y adecuada a la topografía del terreno.
- Entre los criterios de planificación se ha tenido en cuenta la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados, con el objetivo de conseguir espacios más inclusivos, seguros y sostenibles.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan Parcial que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

• Capítulo 4, apartado 4.6 “Red de alumbrado público”.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

• Capítulo 4, apartado 4.2 “Pavimentación y encintado”:

Las aceras tendrán una anchura libre mínima de 3’00 metros.

• Capítulo 4, apartado 4.10 “Criterios de diseño de las zonas verdes”:

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptará el diseño de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

- Capítulo 4, apartado 4.6 “Red de alumbrado público”.

Los criterios de diseño del alumbrado a autorizar serán los siguientes:

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

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- Capítulo 5, apartado 5.2.3 “Condiciones de accesibilidad”:

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

- Capítulo 6, apartado 6.10.6 “Condiciones específicas”.

Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

Por tanto, se considera que la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y, por tanto, sobre la igualdad de género. Este documento de Modificación de Plan Parcial es por tanto SENSIBLE al género.

### 9.6.1. Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el **horizonte temporal** que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una **incidencia más relevante** en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la **situación actual** o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los **beneficios** de la propuesta, en los posibles **perjuicios** y en los **costes**. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, **aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia**. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de

Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” que inciden directamente en la evaluación del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, además de las ya planteadas por razón de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Capítulo 4, apartado 4.2 “Pavimentación y encintado”.

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

- Capítulo 5, apartado 5.2.3 “Condiciones de accesibilidad”:

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, la Modificación del Plan Parcial pretende la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Ello incide positivamente en las condiciones de protección para la infancia y adolescencia.

En consecuencia, puede considerarse que la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

#### 9.6.2. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del **Artículo 21** “Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género”, establece que:

*2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.*

En consecuencia, se entiende que la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos”, como norma de rango legal, tiene que incorporar dicho INFORME DE IMPACTO DE GENERO.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, la Modificación del Plan Parcial tiene entre sus objetivos el crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos, estableciendo unos criterios de planificación que pretenden, entre otros aspectos, la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Por lo tanto, es evidente que la repercusión de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos”, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el IMPACTO será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

### 9.6.3. Informe de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.
- **Diseño universal:** o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni

diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Como resultado del diagnóstico realizado se han introducido en el proceso de diseño de la nueva ordenación criterios para aquellos aspectos de especial relevancia, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la **accesibilidad**, la movilidad urbana y la gestión del planeamiento.

Se propone una ordenación basada en la sostenibilidad del crecimiento, entendiéndola como la prolongación del modelo urbano existente, diseñando una red de zonas verdes que preserve los espacios con cierto valor natural, **mejorando la accesibilidad de los viales públicos**. Asimismo, la ordenación se apoya en los corredores verdes en torno al cauce del Arroyo de Pedro Elvira y la red de zonas verdes perimetrales al sector.

Así mismo, como criterio para la ubicación del nuevo equipamiento y zonas verdes se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Se ha tratado de localizar el equipamiento en una zona con una buena accesibilidad, garantizando la accesibilidad mediante una posición estratégica respecto a las infraestructuras viarias.

Se han establecido los siguientes criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad:

- Se establece el objetivo de completar y jerarquizar la estructura viaria.
- Se estudia la trama urbana buscando determinar la mejor de la situación de los aparcamientos.
- Se trazan los viales estructurantes que conectarán con el viario existente y se diseñan las redes viarias locales.
- Se establece un sistema viario local completo con una trama variada y adecuada a la topografía del terreno.
- En la planificación de la red viaria se ha tenido en cuenta la mejora de la movilidad.

La red viaria de tráfico rodado prevista en la Modificación del Plan Parcial complementa la red viaria existente.

El suelo destinado para usos terciarios se localizará junto a las rotondas de la M-503 con la Avenida de España y de la M-600 con la Avda. Dehesa, aprovechando sus buenas condiciones de accesibilidad desde las infraestructuras de transporte.

Por su parte, el equipamiento propuesto se ha localizado en la Avenida España, para garantizar la mejor accesibilidad posible para los usuarios, vinculado a los corredores verdes de forma que se generen unos ejes equipados que articularán la trama urbana.

Uno de los objetivos de la presente Modificación Plan Parcial es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al desarrollo propuesto para el sector. Los principales criterios considerados son, entre otros, los siguientes:

- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas)

Uno de los objetivos es garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de los ciudadanos, especialmente de los colectivos con más limitaciones de desplazamiento.

Las medidas contempladas por la Modificación Plan Parcial para conseguir ese objetivo son, entre otras, el diseño de aceras y zonas peatonales, la creación de caminos escolares seguros hasta los centros educativos y, sobre todo, la planificación de una red de zonas verdes y espacios libres que constituya una malla continua de itinerarios peatonales que permitan conectar todas las zonas del tejido urbano existente y previsto.

Se pretende asimismo aumentar la seguridad en los desplazamientos, mediante la implantación de más elementos de protección en las obras de urbanización de los viales y la mejora de la señalización vial.

- Fomentar el uso del transporte público (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística de la Modificación de Plan Parcial que inciden directamente en la accesibilidad, además de las ya planteadas en los apartados anteriores, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Capítulo 4, apartado 4.2 “Pavimentación y encintado”.

Los materiales a utilizar en los acabados de la red viaria pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

- Capítulo 5, apartado 5.2.3 “Condiciones de accesibilidad”:

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En resumen, dado que uno de los objetivos de la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Los Pocillos” es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal, es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la presente Modificación no puede tener más que una repercusión **FAVORABLE**.