



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

**GUIÓN-RESÚMEN INFORMATIVO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y  
CTE PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

**PLAN PARCIAL SECTOR 2 “LAS CÁRCAVAS”**

B.O.C.M.: 13 de junio de 2001.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (PG)**

BOCAM 2 /2/1999

**ORDENANZA 2.5.3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

<b>TIPO DE OBRA:</b>
<b>SITUACIÓN:</b>
<b>PARCELA:</b>

	ARQUITECTO AUTOR PROY.	REVISIÓN OFICINA TÉCNICA
<b><u>APORTAR UN PLANO EN EL QUE FIGUREN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS :</u></b> (Edificabilidad por plantas, ocupación, alturas interiores, retranqueos, alturas acotadas desde rasantes naturales y modificadas...)		
<b>APORTAR UN PLANO TOPOGRÁFICO CON LA RASANTE NATURAL Y MODIFICADA (si es el caso)</b>		
<b>DIBUJAR LAS SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE LA PARCELA CON LA RASANTE ORIGINAL Y MODIFICADA (si es el caso) especificando su impacto con las parcelas colindantes.</b>		
<b>ACOTAR LA ACERA, REFERENCIANDO LAS ALINEACIONES COLINDANTES Y REFLEJAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES (Farolas, árboles, pasos de peatones, arquetas...)</b>		
<b>Ley 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad De Madrid:</b> <b>ESTUDIO GEOTÉCNICO DEL SUELO (Proyecto de Ejecución)</b> <b>CERTIFICADO DE VIABILIDAD GEOMÉTRICA</b>		
<b>Documentación a aportar:</b> <b>CONFORMIDAD DEL PROYECTO CON EL PLANEAMIENTO.</b> <b>INSTALACIÓN DE CARTÉL DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.</b> <b>VOLANTES DIRECCIÓN DE OBRA.</b> <b>DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL C.T.E.</b> <b>ESTUDIO BÁSICO Y DE SEGURIDAD Y SALUD (Proyecto Ejecución)</b> <b>ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.</b>		

### 1.-TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

AISLADA		
AISLADA SIN RETRANQUEO		
PAREADA		

### 2.-PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA: 300 m <sup>2</sup>		
------------------------------------	--	--

### 3. RETRANQUEOS (5.2.1 PG)

<b>AISLADA:</b>	<b>3 m a todos los linderos</b>		
<b>AISLADA SIN RETRANQUEO:</b>	<b>3 m a todos los linderos</b> Excepto en el lindero definido en el Plano de emplazamiento de volúmenes edificatorios:	<b>podrá ser de 0 m a 3m</b>	
<b>PAREADA:</b>	<b>3 m a todos los linderos</b> Excepto en el lindero definido en el Plano de emplazamiento de volúmenes edificatorios:	<b>0 m</b>	

### 4.- CERRAMIENTOS DE PARCELA:

<b>LINDEROS A CALLES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Altura mínima: 0,50 m</b></li><li>• <b>Altura máxima: 2,00 m</b></li><li>• <b>Materiales: fabrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado</b></li><li>• <b>Altura máxima total: 2,50 m</b></li><li>• <b>Materiales: celosías o cerramientos no macizos</b></li></ul>		
<b>LINDEROS ENTRE COLINDANTES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Altura mínima: 0,00 m</b></li><li>• <b>Altura máxima: 2,00 m</b></li><li>• <b>Materiales: fabrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado</b></li><li>• <b>Altura máxima total: 2,50 m</b></li><li>• <b>Materiales: celosías o cerramientos no macizos</b></li></ul>		
<b>Todos los cerramientos que recaigan a vía pública o a espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.</b>		

**5.- ANCHO MÍNIMO PARCELA (art.5.5.4 2F)**

Ancho mínimo de parcela 10 m, medido en el punto medio del fondo de la parcela		
--	--	--

**6.-EDIFICABILIDAD (art.9.4.4-3A/B/G) (5.1.1) (5.2.1)**

180 m <sup>2</sup> , conforme a la escritura de la parcela.		
No computan edificabilidad, pero sí ocupación, Los garajes exentos (2 m retranqueo a edificación principal) o adosados		
No computan edificabilidad, pero sí ocupación las siguientes construcciones auxiliares: Parcela hasta 500 m <sup>2</sup> : módulo superficie menor a 30 m <sup>2</sup> Parcela superior 500 m <sup>2</sup> : módulo superficie menor a 50 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 planta/ 4,00 m altura máxima a cumbre</li> <li>• Retranqueos; Calle: 2,50 m</li> </ul> Resto linderos: 0,00 m		
Computan edificabilidad las habitaciones vivideras instaladas bajo rasante. En ningún caso se pueden instalar dormitorios.		
Computan edificabilidad los cuerpos volados y porches en caso de estar cubiertos al 50%, excepto los vuelos inferiores a 60 cm.		
Las escaleras computan una vez por tramo.		

**7.- OCUPACIÓN (art.2.5.4.3C) (5.2.1. PG)**

45% ocupación		
No computarán las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio del edificio.		
No computarán los vuelos inferiores a 0,60 m.		

**8.-ALTURA MÁXIMA (art.2.5.4.3D) (art 5.2.1 PG) (art 4.2.1 PG)**

2 plantas		
Planta semisótano:	1,50 m	
Alero:	7,50 m	
Cumbrera:	10,50 m	
Planta baja interior:	3,50 m	
Resto de plantas:	3,00 m	
Altura mínima interior:	2,50 m	
Altura mínima en dependencias de servicios: Cocina, espacios no vivideros, aseos, trasteros...	2,20 m	

Altura mínima atrapamiento (debajo escalera) DB-SUA :	2,00 m		
--	--------	--	--

#### 9.- BAJO CUBIERTA (art.2.5.4.3G) (art 5.2.1 PG)

No computa edificabilidad: altura máxima interior: 2,30 m En este caso solo se puede instalar un espacio libre no vividero y un aseo			
Si computa edificabilidad: altura superior a 2,30 m			
Se pueden instalar dormitorios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• altura superior a 2,50 m en 2/3 de su superficie</li> <li>• Altura superior a 2,00 m en 1/3 de su superficie</li> </ul>			

#### 10.- USOS (art 2.5.4.5)

Usos principales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar</li> <li>• Hotelero (art 4.2.2 PG)</li> <li>• Oficina</li> <li>• Educativo</li> <li>• Sanitario</li> </ul>			
Usos compatibles: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garaje-aparcamiento: planta baja y semisótano</li> <li>• Deportivo</li> <li>• Espacios libres</li> </ul>			

#### 11.-PLAZA DE APARCAMIENTO (art 2.5.4-7) (art 4.2.1 H PG)

Obligatoria una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m <sup>2</sup> edificados o fracción, dentro de la propia parcela. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensiones mínimas: 3 x 5 m</li> <li>• Altura mínima: 2,20 m</li> </ul>			
--	--	--	--

#### 12.-CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN (art 2.5.4-4)

Viviendas pareadas: medianería mismo tratamiento que la fachada			
Cubiertas inclinadas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teja cerámica en tonos rojos</li> <li>• Inclinación máxima: 30º</li> <li>• Prohibida la pizarra y tela asfáltica, excepto en urbanizaciones</li> </ul>			

Fachadas en colores claros, preferentemente.		
--	--	--

### 13.-ESCALERAS INTERIORES y PROTECCIONES (art 4.2.1-E PG) (art 5.3.1 PG)

Escaleras: 0,85 m de ancho		
Barandillas: 1,00 m de altura debe cumplir DB SU-A		
NO se permiten peldaños compensados SU-A 4		

### 14.- MOVIMIENTO DE TIERRAS (art 5.1.1 PG)

<p>Se podrá elevar o rebajar la rasante natural del terreno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hasta 1m de altura</li> <li>• construcción de un muro de contención de hormigón o ladrillo de 1 pie, tratado también por la parcela colindante.</li> <li>• construcción de un drenaje conectado al colector de la parcela.</li> <li>• Se podrá sobrepasar la altura de 1 m, siempre que exista acuerdo entre los colindantes.</li> </ul>		
--	--	--

### 15.- RED DE SANEAMIENTO, DRENAJE Y BARRERAS ANTIHUMEDAD (art 5.4.4 PG)

EXISTE RED SEPARATIVA (pluviales y fecales) EN CADA PARCELA EXISTEN 2 POZOS DE CONEXIÓN a las redes municipales		
Indicar si es necesario un nuevo enganche		
Indicar si existe servidumbre de paso: aportar escritura registrada		
Viviendas pareadas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligatorio drenaje superficial</li> </ul>		

### 16.- AHORRO DE ENERGÍA. Ficha de aplicación DB Ahorro Energía (HE) (Proyecto de Ejecución)

<p>Ubicación Placas solares</p> <p>GEOTERMIA: antes deberá aportarse la autorización de la Comunidad de Madrid.</p> <p>AEROTERMIA: justificar emisiones de CO2 y equivalencia a placas solares.</p>		
---	--	--

### 17.- SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (SI) (OBLIGATORIO EN EL BÁSICO)

Ficha de cumplimiento del DB SI		
Plano de cumplimiento del DB SI por planta indicando resistencia de paredes, techo, puertas, etc.		

VIVIENDA sin garaje ( SI6-2)	R-30		
VIVIENDA con garaje	R-90		
2 VIV PAREDAS: vivienda:	R-60		
Sótano (con o sin garaje)	R-120		
GARAJE constituye un recinto de riesgo especial bajo:	ESTRUCTURA R-90		
todas las puertas que comuniquen con el garaje	EI-45-C5		
TRASTERO:			
Superior a 50 m <sup>2</sup> (riesgo especial): puerta:	EI 45-C5		
Paredes:	R-90		
Ventilación: natural o Mecánica			
Inferior a 50 m <sup>2</sup> :	Ventilación: natural o Mecánica		

**18.- PISCINA**

Medidas de la piscina		
Superficie de la lámina de agua		
Plano de conexión a la red interior de fecales		
Plano de red de electricidad		
Si es exterior y climatizada, debe de utilizarse una fuente de energía renovable para el calentamiento		

**OBSERVACIONES**

.....

.....

.....

.....

**Fecha:**

**Fdo.: Arquitecto**