



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

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

**ORDENANZA CIUDAD JARDÍN (art. 9.4.4)**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
(BOCAM 2 /2/1999).

TIPO DE OBRA:
SITUACIÓN:
URBANIZACIÓN:
PARCELA:

<b><u>ES ACONSEJABLE APORTAR UN PLANO EN EL QUE FIGUREN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</u></b>	<b>ARQUITECTO AUTOR PROY.</b>	<b>REVISIÓN OFICINA TÉCNICA</b>
APORTAR UN PLANO TOPOGRÁFICO CON LA RASANTE NATURAL Y MODIFICADA (si es el caso)		
DIBUJAR LAS SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE LA PARCELA CON LA RASANTE ORIGINAL Y MODIFICADA (si es el caso)		
ACOTAR LA EDIFICACIÓN, EN ALTURA, DESDE LA RASANTE ORIGINAL Y DESDE LA ACERA.		
ACOTAR LA ACERA, REFERENCIANDO LAS ALINEACIONES COLINDANTES Y REFLEJAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES (Farolas, pasos de peatones, arquetas...)		
DIBUJAR LAS PLANTAS ACOTADAS DE LA VIVIENDA, INDICANDO LAS SUPERFICIES EDIFICABLES.		
DIBUJAR LAS PLANTAS ACOTADAS DE LA VIVIENDA, INDICANDO LA SUPERFICIE OCUPADA.		
LEY 2/99, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS PARA LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID Estudio geotécnico del suelo Certificado de viabilidad de la edificación en el solar		

### 1.-TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (art.9.4.4-2ª/7)

AISLADA		
PAREADA		
ADOSADA		
MOCHA CHICA: SOLO PAREADA Y AISLADA		
URBANIZACIONES: SOLO AISLADA VILLAFRANCA DEL CASTILLO RAYA DEL PALANCAR GUADAMONTE CANTOBLANCO		

### 2.-PARCELACIÓN mínima (art.9.4.4-2B)

GRADO 1º : 250 m²		
GRADO 2º: 400 m²		
GRADO 2º (solo Mocha Chica): 600 m²		
GRADO 3º		
Villafranca del Castillo: 1.500 m²		
Raya del Palancar: 750 m²		
Guadamonte 2.000/4.000 m²		
Cantoblanco 1.400 m²		

### 3. RETRANQUEOS (art.9.4.4-3D) (5.2.1)

GRADO 1º y 2º:	3 m a fachada 0 a resto de linderos		
GRADO 3º:	5 m a fachada 3 m a resto de linderos		
No se podrá ocupar el retranqueo a calle con ninguna construcción, sobre o bajo rasante.			

### 4.- CERRAMIENTO DE PARCELA (art.9.4.4-3E):

LINDEROS A CALLES:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura mínima: 0,50 m</li> <li>• Altura máxima: 2,00 m</li> <li>• Materiales: fabrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado</li> <li>• Altura máxima total: 2,50 m</li> <li>• Materiales: celosías o cerramientos no macizos</li> </ul>		
LINDEROS ENTRE COLINDANTES:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura mínima: 0,00 m</li> <li>• Altura máxima: 2,00 m</li> </ul>		

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

#### 5.- ANCHO MÍNIMO PARCELA (art.9.4.4-2F)

Vivienda adosada: 6,50 m		
Vivienda pareada: 10 m		

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

<b>GRADO 1º:</b>	según escritura ó 45% ocupación x 2 plantas		
<b>GRADO 2º:</b>	según escritura ó 45% ocupación x 2 plantas		
<b>GRADO 3º:</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
No computan edificabilidad, pero sí ocupación, Los garajes exentos (2 m de 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> Parcelas 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 cumbrera</li> <li>• Retranqueos; <ul style="list-style-type: none"> <li>– Calle: 2,50 m</li> <li>– Resto linderos: 0,00 m</li> </ul> </li> </ul>			
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.9.4.4-3C)

<b>GRADO 1º:</b> 45% ocupación x 2 plantas		
<b>GRADO 2º:</b> 45% ocupación x 2 plantas		
<b>GRADO 3º:</b> 35%		
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.9.4.4-3D/E/F) (art 5.2.1) (art 4.2.1)**

<b>2 plantas</b>		
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:	2,20 m	
Cocina, espacios no vivideros, aseos, trasteros...		

**9.- BAJO CUBIERTA (art.9.4.4-3G) (art 5.2.1)**

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 9.4.4-5)**

Usos principales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar</li> <li>• Hotelero (art 4.2.2)</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>		
En las urbanizaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Villafranca del Castillo</li> <li>• Mocha Chica</li> <li>• Raya del Palancar</li> <li>• Guadamonte</li> <li>• Cantoblanco</li> </ul> Solo se permite el uso vivienda unifamiliar y como uso compatible un despacho profesional con una superficie máxima del 25% de la superficie construida		

**11.-PLAZA DE APARCAMIENTO (art 4.2.1 H)**

Obligatoria una plaza de aparcamiento dentro de la 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 9.4.4-4)**

Viviendas pareadas: medianería mismo tratamiento que la fachada		
Cubiertas inclinadas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teja cerámica</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) (art 5.3.1)**

Escaleras: 0,85 m de ancho		
Barandillas: 1,00 m de altura debe cumplir DB SU-A		

**14.- MOVIMIENTO DE TIERRAS (art 5.1.1)**

Se podrá elevar o rebajar la rasante natural del terreno: <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)**

Plano de conexión a la red pública		
Indicar si es necesario un nuevo enganche		
Indicar si existe servidumbre de paso: aportar escritura registrada		
Viviendas adosadas y 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)**

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

<b>17.- AISLAMIENTO ACÚSTICO. Ficha de aplicación DB-HR (Proyecto de ejecución)</b>		
---	--	--

**18.- SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS.**

<b>Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (SI) (OBLIGATORIO EN EL PROYECTO BÁSICO)</b>		
Ficha de cumplimiento del DB SI		
Plano de cumplimiento del DB SI por planta indicando resistencia de paredes, techo, puertas, etc.		
<b>El garaje en vivienda unifamiliar constituye un recinto de riesgo especial bajo:</b> <b>ESTRUCTURA R-90</b> <b>TODAS LAS PUERTAS QUE COMUNIQUEN CON EL GARAJE EI-45-C5</b> <b>EXTINTOR</b> <b>VENTILACIONES NATURALES PERMANENTES (REJILLAS)</b> <b>(Conforme DB HS-3)</b>		

**19.- SALUBRIDAD. Documento Básico HS SALUBRIDAD.**

<b>Fichas de aplicación.</b> <b>cuarto de basuras obligatorio en urbanizaciones (Cantoblanco, Guadamonte, La Raya y Villafranca)</b> <b>-Ventilación</b> <b>-Paredes fácilmente limpiables, sumidero, grifo, enchufe.</b> <b>-Sup&gt; 5 m2 local de riesgo especial (puerta EI-45 C5, Estructura R-90, etc.)</b>		
--	--	--

**20.- AISLAMIENTO TÉRMICO.**

<b>Ficha de aplicación DB Ahorro Energía (HE)</b>		
---	--	--

**21.-PISCINA**

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

**.-OBSERVACIONES**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Fecha:** ..... de ..... de .....

**Fdo.:** Arquitecto D./Dña. ....