
CAPÍTULO 9 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 9.1.- Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, por tener alguna de las condiciones enumeradas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El régimen de esta clase de suelo es el definido en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.2.- División del suelo urbano. Tipos de actuaciones.

A los efectos de aplicación del presente Plan General, se distingue el suelo urbano consolidado del no consolidado y se establecen los siguientes tipos de actuaciones.

9.2.1.- Suelo urbano consolidado. Actuación directa.

Suelo urbano consolidado integrado por los solares y por las parcelas, que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento, pueden adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación. En estos terrenos es posible aplicar directamente determinaciones de la zona de ordenanza en la que se encuentren incluidos.

9.2.2.- Suelo urbano no consolidado. Actuación diferida a través del desarrollo de ámbitos de actuación.

Suelo no consolidado integrado por la superficie restante del suelo urbano y, en todo caso, por el que precisa de obras de urbanización a realizar en una actuación integrada de ejecución del planeamiento. Corresponde, por tanto, a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Los ámbitos de actuación se delimitan en el plano de ordenación y gestión, y se recogen de forma individualizada en las fichas de gestión urbanística donde se establecen las condiciones para su desarrollo, definiendo el sistema de actuación, los usos y aprovechamientos permitidos, las cesiones obligatorias y gratuitas de las redes públicas asignados a ellas, y las cargas de urbanización.

El sistema de actuación es el indicado en la ficha de gestión urbanística correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de su modificación en virtud de las determinaciones que se establecen en los artículos 101 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.3. Condiciones de desarrollo

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.10 de estas Normas Urbanísticas.

Parte del suelo urbano al oeste y al sur del mismo, se encuentra afectado por la zona de policía de cauces, debiendo las actuaciones atender a lo determinado en las Normas Urbanísticas de este Plan General, a la legislación sectorial de aplicación, básicamente y sin perjuicio de otra, el R.D. 849/86 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como obtener, en su caso, la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa.

El Ayuntamiento además de la posibilidad de redactar planes y proyectos cuyo contenido regula el capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, realizará los proyectos de obras y de urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente, el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto se adecue a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de actuación.

En función del sistema de actuación indicado en las fichas, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones establecidas en el capítulo 3 de estas las Normas Urbanísticas y en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios afectados, además de repartirse equitativamente el aprovechamiento asignado, deberán cumplir con los deberes determinados en el artículo 18.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La delimitación de los terrenos incluidos en ámbitos de actuación así como las obligaciones de los propietarios, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General. Con la aprobación definitiva del mismo se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesario la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la misma.

Artículo 9.4. Zonas de ordenanza

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza. La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación-gestión.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- CA Casco Antiguo
- E Ensanche
- ZV Zona verde
- EQ Equipamientos
- SC Servicio de carreteras
- T Terciario

Artículo 9.5. Definición y características de las zonas de ordenanza

ZONA DE ORDENANZA 1- CASCO ANTIGUO (CA)

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas consolidadas del Casco Antiguo del municipio, caracterizada por un trazado de calles que conforman manzanas compactas con alineación continua y cerrada a la que se ajustan las edificaciones o, en casos, los cerramientos de patios o corrales de parcela.

Las edificaciones se disponen de modo disperso en las parcelas, con predominancia de edificaciones principales entre medianerías y con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y edificaciones auxiliares en el interior de las mismas. El uso principal de estas edificaciones, que se sitúan sobre parcelas de diferente tamaño, es el residencial, acompañado en muchos casos de otros usos secundarios generalmente en las citadas edificaciones auxiliares.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Alineaciones y rasantes exteriores.- Las alineaciones son las definidas en los planos de ordenación. Las rasantes se corresponden con las existentes en la actualidad. Cualquier modificación de las rasantes deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Parcela mínima edificable.- La parcela edificable a efectos de nuevas agregaciones o segregaciones tendrá una superficie mínima de 140 m². Las parcelas existentes cuya superficie sea menor de 140 m², según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán igualmente edificables.

Frente mínimo de parcela.- 5 m a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones. Las parcelas existentes cuyo frente sea inferior a 5 m según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán edificables.

En el caso de que una parcela presente un frente inferior, será edificable si se encuentra entre dos fincas edificadas o si alguno de los colindantes no lo está, si se ejecuta una actuación de conjunto de forma que alcance el frente mínimo.

Fondo de la parcela.- No se fija.

Retranqueos de fachada y trasero.- No se permiten retranqueos de fachada debiendo las edificaciones ajustarse a las alineaciones exteriores establecidas, si bien no necesariamente deberán ocupar toda la alineación, de forma que se permiten de forma complementaria patios en fachada cuyo cerramiento deberá igualmente ajustarse a la misma. Se prohíben los soportales en fachadas exteriores excepto los ya existentes.

En aquellas parcelas con anchura sea inferior a 5 m y que se encuentren entre dos parcelas edificadas (ver frente mínimo de parcela), se podrá construir dicha edificación en el interior de la parcela. Para ello, deberá contar con la aprobación municipal que determinará qué condiciones se habrán de cumplir para asegurar la continuidad de fachadas a la calle (a fin de evitar, entre otras cosas, medianerías vistas o para conservar el ritmo de fachadas, o las líneas de cornisa, etc.), debiendo realizar un estudio pormenorizado del impacto de las actuaciones en cuanto al mantenimiento del trazado urbano.

Las fachadas traseras o a testeros que contengan huecos de iluminación o ventilación quedarán a una distancia mínima del lindero posterior de 3,00 m. En cualquier caso a menos de 3,00 m no podrá situarse, como se ha dicho, ningún hueco de iluminación o ventilación ni tampoco espacios o elementos transitables que puedan originar vistas sobre otras parcelas.

Ocupación de la parcela.- La ocupación de la edificación en el interior de las parcelas edificables se establece en función de la superficie de las mismas. Queda regulada por una ecuación en función de la superficie (S) de la siguiente manera:

- Parcelas de superficie menor a 60 m² ocupación (%) = 90 %
- Parcelas entre 60 y 150 m² ocupación (%) = (100 - 0,1667*S)%
- Parcelas entre 150 y 560 m² ocupación (%) = (84,1463 - 0,0610*S)%
- Parcelas mayores de 560 m² ocupación (%) = 50 %

En caso de segregación de parcelas, la fórmula de ocupación se aplicará a la parcela original. En caso de agregación se aplicará a la parcela final.

Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo edificable, debiendo en cualquier caso respetarse las condiciones de retranqueo al lindero testero, según se establece en apartados anteriores.

Tipo edificatorio.- Con carácter general, edificación con alineación a vial entre medianerías, entendiéndose por ello construcciones que ocupan sin retranqueo todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la misma. Conforme a lo expuesto en el apartado de retranqueos, se permite la ocupación parcial del frente de la alineación con patios que cuenten con cerramiento.

Altura máxima de la edificación y número de plantas.- Se establece en dos plantas de edificación (planta baja, más planta tipo) más bajo cubierta ligado a la planta inmediatamente inferior, resueltas dentro de una altura máxima de 6,85 m a cornisa o alero medidos en el centro de la fachada.

Con carácter particular para las parcelas con frente a las calles señaladas en el plano de ordenación de la documentación gráfica (calles Madrid, Toledo, San Marcos y Plaza de la Constitución), el bajo cubierta puede constituir vivienda independiente con la condición de contar con aparcamiento (ver otras condiciones), resueltas dentro de una altura máxima de 7,00 m a cornisa o alero medidos en el centro de la fachada. En caso de que la parcela presente además frente a otras calles, esta condición será aplicable a todos los frentes de parcela.

Edificabilidad.- Viene definida por la ocupación, fondo máximo edificable y altura y número de plantas máximas de la edificación.

Sótanos y semisótanos.- Quedan prohibidos los semisótanos por su inexistencia en el Casco Antiguo y su afección a la tipología tradicional.

Sólo se permite una planta bajo rasante en solución de sótano, para uso exclusivo de garajes, trasteros e instalaciones de servicio comunes, en este caso con superficies adecuadas a su uso. La superficie máxima de trasteros admisible en sótano será de 12 m² por vivienda.

El sótano se situará preferentemente debajo de la superficie edificada, no pudiendo sobrepasar la ocupación máxima permitida.

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso principal o característico: Residencial en categorías 1ª y 2ª
- Usos compatibles o complementarios: Terciario (comercial, oficinas y hostelero) en todas sus categorías, aparcamiento en todas sus categorías. equipamientos en todas sus categorías, industria-almacén en categoría 1ª, espacios libres y agropecuario en categoría 1ª.
- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

En función de las características específicas del espacio singular del Casco Antiguo del municipio, además de cumplirse las condiciones establecidas de forma general en los capítulos 4, 5, 6 y 7 de estas Normas Urbanísticas, se tendrán en cuenta también las siguientes condiciones estéticas y de composición.

Modulación.- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria, considerando que el resto de las condiciones que se prevén en este apartado son suficientes para conseguir los objetivos perseguidos respecto de la conservación del ambiente tradicional.

En todo caso deberá ajustarse a las tipologías tradicionales de la zona.

Criterios de composición de fachadas.- Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciendo elementos o soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente. Deberá predominar el macizo sobre el hueco y, en los huecos las dimensiones verticales sobre las horizontales.

Plantas bajas.- Queda expresamente prohibido dejar la planta baja, sea cual fuere su uso futuro sin terminar de ejecutar y cerrar por completo, debiendo realizarse de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada tanto en forma como en materiales. Los proyectos, por tanto, deberán de incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio.

Se habrá de guardar la adecuada proporción entre macizos y huecos. Los anchos de estos últimos no podrán superar el 20 % de sus correspondientes en la planta superior, si se modularan con respecto a ellos. En cualquier caso la suma de los anchos de los huecos de planta baja no podrá superar el 50% de la longitud de la fachada en que se encuentran.

Huecos (en cualquier planta).- Predominará el macizo sobre el hueco. La superficie de éstos no será superior al 30 % del total de la fachada. Los huecos serán obligatoriamente de proporciones verticales en las dos primeras plantas. Sólo se admiten huecos de proporciones cuadradas cuando éstos no superen 1,00 m de lado, o correspondan a espacios de cubierta.

La suma de la superficie de los lucernarios situados en cubierta deberá ser menor del 20 % de la superficie del faldón de cubierta en que se sitúan.

Los huecos de acceso a garaje se cerrarán con portones metálicos o de madera, situados en la línea de fachada.

Fachadas interiores y medianerías.- Si se trata de fachadas con vistas desde un espacio público se ajustarán a las determinaciones establecidas para las exteriores y responderán a los mismos criterios de diseño que las restantes del edificio proyectado.

Las medianerías vistas se tratarán de igual forma que las fachadas exteriores en cuanto a materiales y colores, aún cuando se prevea que en un corto espacio de tiempo vayan a quedar cubiertas.

Cuerpos entrantes y salientes de la edificación sobre la línea de fachada.- Tan solo se permiten cuerpos salientes del tipo de balcones con un vuelo no superior a 40 cm. para cualquier ancho de calle. No se permiten balcones por encima de la segunda planta.

Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados y los cuerpos volados corridos que abarquen más de un hueco.

El frente máximo de balcones no podrá ser superior a 150 centímetros. La altura libre mínima entre la cara inferior del balcón y la rasante de la calle será de 350 centímetros.

Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos no podrán tener una altura superior a ciento diez centímetros.

Las barandillas serán preferentemente de cerrajería con balaustres verticales, pudiendo utilizarse accesoriamente algún otro material de los utilizados tradicionalmente para estos fines como la madera. Quedan prohibidos expresamente los petos de fábrica de ladrillo y demás soluciones opacas en el frente de los voladizos. Se prohíbe expresamente que los petos se solucionen con elementos de plástico o vidrio o que éstos se combinen con los de cerrajería.

Cornisas.- El saliente máximo de cornisas o aleros no podrá exceder de 60 centímetros, con una dimensión mínima en caso de existir de 30 centímetros.

Si se emplean molduras, éstas deben quedar comprendidas en la línea que va del borde exterior del mismo al paramento de fachada, con una inclinación sobre la horizontal de 30°.

En cornisas se permiten canecillos y viguetas de madera

Marquesinas.- El vuelo máximo de las marquesinas será de 40 cm, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera.

Sólo se permiten en lo que es el ancho del hueco de planta baja correspondiente. Su canto no sobrepasará los 20 cm.

Se prohíben los colores estridentes.

Toldos.- El vuelo máximo de los toldos será de 100 cm, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera. Su altura sobre la rasante será como mínimo de 2,25 m.

Sólo se permiten en planta baja y su ancho sólo podrá abarcar dos huecos.

Se prohíben los colores estridentes.

Acabados de fachadas exteriores.- Los acabados serán estucados, revocos o enfoscados, pintados en colores blancos u ocre y tierras claras.

El color será el mismo para toda la fachada, pudiendo diferenciarse molduras en recercados, así como los zócalos.

Se permiten zócalos con el mismo acabado que el resto de la fachada y diferente color (colores oscuros en concordancia con los circundantes: grises y tierras predominantemente, nunca colores vivos) o con diferente textura y de piedra o mampostería vista u hormigón visto. La altura del zócalo será como máximo la del antepecho de la ventana más alta de la planta baja, con la restricción añadida de no superar 1,00 m de altura.

Se prohíben expresamente los revestimientos de azulejos, terrazo, plástico metálicos o de fibrocemento.

Las plantas bajas, o cualquier otro cuerpo en fachada o visto desde espacio público, que no vaya a ser ocupada inmediatamente después de finalizada la obra se ejecutará en sus macizos de acuerdo a lo anterior, es decir, igual que el resto de la fachada, y sus huecos se cerrarán con vidrio o con materiales permanentes, prohibiéndose expresamente la fijación de letreros o anuncios que desfiguren la composición general.

Se prohíben expresamente en las fachadas exteriores:

- Las pinturas en tonos diferentes a los enunciados en el apartado anterior.
- Los acabados en fábrica de ladrillo visto.
- Los acabados con enfoscados a la tirolesa o fábrica de bloque de hormigón visto.
- Los recubrimientos y chapados con materiales sintéticos y cerámicos.
- Las carpinterías con acabados de brillo metálico, excepto los lacados.
- Cualquier tipo de maquinaria, aparato de aire acondicionado etc., que rebase la línea de fachada y en cualquier caso deberán quedar ocultos por rejillas pintadas de igual color y tono que el resto de la fachada.

Cerramientos de parcelas en patios y jardines.- Con el fin de dar continuidad a las fachadas se obligará a que todo cerramiento de cualquier espacio libre interior de parcela que dé frente a vía pública se ajuste a la alineación oficial, siendo totalmente ciego excepto en aquellos puntos de paso que se dispongan. La altura no deberá ser inferior a 2,10 m ni superior a 2,30 m.

El tratamiento exterior de estos muros debe ser similar al del resto de la fachada.

Hacia el interior de la parcela el cerramiento de los espacios libres podrá ser el pactado previamente entre propietarios colindantes, debiendo tener en todo caso una altura no inferior a 2,10 m. y responder a una solución usual en la manzana.

Canalones y bajantes.- Se permiten los canalones y bajantes de pluviales vistos, aunque no podrán desaguar en vía pública. Se prohíben expresamente los de materiales plásticos vistos en fachada. Se prohíbe el canalón oculto en fachada a vía pública.

Cubiertas.- Las cubiertas se resolverán con las soluciones y materiales tradicionales. El material de cubierta será la teja natural de colores terrosos o rojizos, prohibiéndose la utilización de otros tipos de materiales.

La cubierta será inclinada, con una inclinación máxima de 25° (46,50%) con la horizontal. La cumbra no podrá exceder de 3,20 m desde la línea de cornisa.

Quedan prohibidas las mansardas y los huecos en forma de buhardilla.

En los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Inventario o sometidos a su régimen de protección no se podrá alterar la volumetría, lo que incluye las cubiertas, salvo que la alteración se produzca para recuperar una cubierta característica de la arquitectura tradicional

Cerrajería y carpintería.- La carpintería será preferiblemente de madera o en todo caso metálica pintada o lacada. Exceptuando la madera en sus colores o teñidos naturales, los elementos de cerrajería y carpintería deberán ir pintados o lacados en colores oscuros: negros, marrones o verdes.

Se prohíbe expresamente, en ambos casos, el aluminio en su color

Se permiten persianas enrollables exteriores, siempre con la caja oculta.

Anuncios y carteles publicitarios.- Solo se permiten dentro del marco que supone el hueco correspondiente de planta baja. Esta condición también se tendrá en cuenta para cualquier elemento de decoración de los locales comerciales (escaparates, rótulos...).

Fuera de los huecos sólo podrán colocarse rótulos discretos formados por letras sueltas metálicas, de madera o de cualquier otro material de calidad o bien paneles de madera pintada o de vidrio transparente e incoloro.

Se prohíben los luminosos excepto en farmacias y otros servicios de urgencias.

Banderines.- El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de 40 cm. Su altura máxima será de 60 cm y su altura sobre la rasante será como mínimo de 2,25 m.

Tendederos.- Sólo se autorizarán tendederos en fachada exterior en aquellas viviendas que carezcan de huecos a fachadas interiores, y no sea posible instalar tendederos comunes en patios. En este caso, los tendederos en fachada exterior deberán diseñarse para que queden integrados en la composición general de ésta, y se realizarán con materiales acordes a los del resto de la fachada.

OTRAS CONDICIONES

Aparcamientos.- Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación total o parcialmente si, por condiciones técnicas debidamente justificadas de accesibilidad o movilidad interior, se hiciera imposible situar las plazas reglamentarias en la

edificación. Igualmente podrá eximirse si suponen un menoscabo para las condiciones estéticas.

Respecto a la parcelación. Las parcelas cuya superficie sea al menos el doble de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc.), quedando, en caso de proceder a esta ordenación, limitado el uso a residencial en categoría 1ª.

La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento, quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación. La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público, y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

Instalaciones. Todas las instalaciones exteriores de alumbrado, energía eléctrica, telefonía etc., se realizarán empotradas en la edificación, no pudiendo ir grapados a la fachada.

Queda expresamente prohibida la colocación en fachada de aparatos de aire acondicionado vistos y la instalación de antenas parabólicas.

Todos los proyectos de edificación multifamiliar incluirán el diseño de una preinstalación de aire acondicionado.

De protección del patrimonio arqueológico.- Parte de la zona de ordenanza está afectada por la delimitación del yacimiento CM/0173/014 "Casco Histórico de Villamanrique de Tajo", (ver plano de la documentación gráfica) incluido y delimitado en planos y en el Catálogo de Bienes Protegidos del Patrimonio Arqueológico. Las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica. La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

ZONA DE ORDENANZA 2 – ENSANCHE (E)

DEFINICIÓN Y GRADOS

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, y que constituyen los ensanches residenciales del municipio. Su actual estado en el que conviven viviendas unifamiliares de diferentes tipos (aisladas, adosadas, etc.), y en promociones de pequeño tamaño, exigen regular tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes como la ejecución de nuevas promociones.

Se establecen dos grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- Ensanche grado 1 (E-1) Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 2 (E-2) Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Alineaciones y rasantes exteriores.- Las alineaciones son las definidas en los planos de ordenación. Las rasantes se corresponden con las existentes en la actualidad. Cualquier modificación de las rasantes deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Altura máxima de la edificación y número de plantas.- En todos los grados, la altura máxima de la edificación será de 7,00 metros a cornisa, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo), permitiéndose también una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

Se permite en todos los grados el aprovechamiento bajo cubierta, cuando su forma geométrica lo permita y siempre que cumpla la inclinación máxima permitida, computando como edificabilidad.

Parcela edificables: superficie, frente y fondo mínimos.- Son los siguientes según los grados:

- Ensanche grado 1 (E-1) Superficie 200 m² Frente 7 m Fondo 15 m.
- Ensanche grado 2 (E-2) Superficie 350 m². Frente 10 m Fondo 20 m.

Las parcelas existentes cuyas condiciones sean menores que las señaladas según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, se considerarán igualmente edificables con las condiciones establecidas en la zona de ordenanza y grado en que se encuentren, con la excepción del índice de aprovechamiento, que podrá ser superior al establecido en un 15% y de la ocupación de parcela, que en ningún caso será superior 80%.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela: Para todas las tipologías (aislada, pareada y adosada), los retranqueos mínimos al frente o alineación y fondo de la parcela serán de 3,00 m.

Excepcionalmente y para aquellas calles, con predominancia de edificaciones existentes cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo frontal, debiendo justificar convenientemente la citada predominancia.

El retranqueo a los linderos laterales será como mínimo de 3,00 m, si bien en correspondencia con las tipologías parada y adosada, la edificación se podrá adosar a uno o los dos linderos con acuerdo previo entre los vecinos.

Ocupación de la parcela

- Ensanche grado 1 (E-1) 80%
- Ensanche grado 2 (E-2) 60%

Coefficiente de edificabilidad de la parcela edificable:

- Ensanche grado 1 (E-1) 0,80 m²/m²
- Ensanche grado 2 (E-2) 0,60 m²(m²)

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso principal o característico: Residencial en categoría 1^a.
- Usos compatibles o complementarios: Terciario (comercial, oficinas y hostelero) en todas sus categorías, aparcamiento en todas sus categorías. equipamientos en todas sus categorías, industria-almacén en categoría 1^a, espacios libres y agropecuario en categoría 1^a.
- Usos prohibidos: Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Son las previstas de carácter general en el planeamiento municipal.

OTRAS CONDICIONES

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,30 m, pudiendo ser ciego o de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado resuelto con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.

Aparcamiento.- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 200 m² de otro uso. Si la superficie construida residencial es superior a 200 m² se reservará una plaza por cada 100 m² construidos o fracción. Esta podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo techo, mediante garaje.

Las condiciones que a continuación se establecen, pretenden mantener y mejorar, las parcelaciones y edificaciones existentes dentro de esta zona de ordenanza.

Respecto a la parcelación.- Las parcelas existentes, cuya superficie, frente y fondo de parcela, sean inferiores a las establecidas para cada grado, y siempre que así conste en los datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, se considerarán igualmente edificables.

Las parcelas cuya superficie sea al menos el triple de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc). La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento, quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso, la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

ZONA DE ORDENANZA 3 – “ZONA VERDE” (ZV)

DEFINICIÓN

Pertenecen a esta zona de ordenanza las áreas así definidas en el plano de Ordenación.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Edificaciones e instalaciones permitidas.- Sólo se permiten edificaciones provisionales o ligeras tales como quioscos de bebidas o prensa, quioscos de música o similares.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.- La ocupación máxima de las edificaciones citadas será del 10% y no podrán sobrepasar los 50 m2.

Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de 1 planta y 3 metros de altura de cornisa.

Condiciones de parcelación.- Sólo se permiten las segregaciones que pudieran derivarse de la implantación de infraestructuras.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo a la alineación o cualquier lindero será de 3 metros.

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso principal o característico: Espacios libres (parques y jardines...) de esparcimiento y recreo.

- Usos complementarios o compatibles: Son usos compatibles los complementarios de estas actividades tal como aparcamientos, kioscos de bebidas... y los de infraestructuras que en caso de instalarse sobre rasante deberán contemplar medidas de protección visual y ambiental. Se permiten pistas deportivas al aire libres con las instalaciones que estas precisen como gradas, vallas etc.
- Usos prohibidos: Los restantes

OTRAS CONDICIONES

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación, salvo la adecuación mínima que exijan las instalaciones.

Los parques urbanos y áreas ajardinadas deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras y plantaciones vegetales. Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, etc., en las condiciones establecidas en el capítulo 6 de estas Normas.

Los cerramientos en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 1,00 m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal hasta los 2.30 metros.

Parcela de zona verde al sur del núcleo urbano (zona del parque fluvial).- Cualquier cambio de uso, de actividad, o de utilización que se realice, deberá contemplar las condiciones de protección que se deriven del R.D. 849/86 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones que la Confederación Hidrográfica del Tajo considere necesarias.

ZONA DE ORDENANZA 4 - EQUIPAMIENTOS (EQ)

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas grafiadas en el plano de Ordenación como equipamientos y dotaciones. Entre otras incluye las destinadas a la educación, la cultura, el deporte, el culto, la administración etc.

La tipología corresponde a edificación singular aislada o adosada.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Condiciones de parcelación.- No se determina parcela mínima edificable. Se establece una parcela mínima a efectos de parcelaciones o segregaciones de 500 m².

Ocupación de la parcela.- No podrá ocuparse una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable, el porcentaje de ocupación del 75 %.

Coefficiente de edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable será de 1 m²c/m²s. De la superficie edificable resultante, podrá destinarse el 20% como máximo al uso de vivienda de guarda.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela.- La fachada de la edificación podrá adosarse a la alineación o retranquearse de esta. En este caso el retranqueo mínimo será de 3 m.

El retranqueo mínimo a los linderos de las parcelas colindantes será de 3 m, si bien se podrá eliminarse si en la zona existe una predominancia de esta característica o provienen de una actuación existente.

Altura máxima de la edificación y altura libre de plantas.- Será como máximo de 3 plantas y 10 metros. La altura libre mínima permitida en planta baja y pisos será de 2,70 metros.

COMPATIBILIDAD DE USOS.

- Uso principal o característico: Equipamientos en todas sus categorías.
- Usos compatibles o complementarios: Espacios libres, terciario (comercial y de oficinas) en todas sus categorías, infraestructuras y servicios urbanos con las condiciones propias de la instalación y residencial en categoría primera, en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones.
- Usos prohibidos: Los restantes

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento: En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,30 m, pudiendo ser ciego o de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado resuelto con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual.

Parcela de equipamientos al sur del núcleo urbano (zona del parque fluvial).- Cualquier cambio de uso, de actividad, o de utilización que se realice, deberá contemplar las condiciones de protección que se deriven del R.D. 849/86 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones que la Confederación Hidrográfica del Tajo considere necesarias.

ZONA DE ORDENANZA 5 – SERVICIO DE CARRETERAS (SC)

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas así grafiadas en el plano de Ordenación de la documentación gráfica.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Alineaciones exteriores.- Son las definidas en los planos de ordenación. En cualquier caso se deberán mantener las líneas de servidumbre etc, definidas por la Ley y Reglamento de Carreteras.

Condiciones de parcelación.- Se establece una parcela mínima a efectos de parcelaciones o segregaciones de 1.500 m².

Frente mínimo de parcela.- 15 m a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones. Las parcelas existentes cuyo frente sea inferior a 15 m según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán edificables.

Ocupación de la parcela.- No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable, el porcentaje de ocupación del 30% en edificaciones de una planta o 15% en edificaciones de dos plantas.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima vendrá determinada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura máxima fijados en esta ordenanza.

De la superficie edificable resultante, podrá destinarse el 20% como máximo al uso de vivienda de guarda.

Retranqueos a alineaciones y a linderos de parcela: El retranqueo a la alineación vendrá determinado por lo que determine la Ley de Carreteras y sus Reglamentos. El retranqueo a los linderos laterales y trasero de parcela será como mínimo de 3 m.

Altura máxima de la edificación y altura libre de plantas.- La altura total será como máximo de 2 plantas y 7,50 m a cornisa. Esta altura podrá ser superada por elementos accesorios propios y necesarios para la instalación y realización de la actividad.

Espacios libres de parcela.- La separación entre edificios dentro de la misma parcela será como mínimo, cuando haya huecos en fachada, la de la altura del edificio de mayor altura, y si no hay huecos de 4 m.

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso principal o característico: Los relacionados con el uso y funcionamiento de carreteras y aparcamiento
- Usos complementarios o compatibles: Espacios libres, equipamientos, aparcamiento en categoría 2ª, residencial en categoría primera en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones.

- Usos prohibidos: Los restantes

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento: En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,20 m, pudiendo ser ciego o de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado resuelto con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.

ZONA DE ORDENANZA 6 – TERCIARIO (T)

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas grafiadas en el plano de Ordenación. La tipología corresponde a edificación singular aislada o adosada.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Condiciones de parcelación.- No se determina parcela mínima edificable. No se permiten parcelaciones o segregaciones.

Ocupación de la parcela.- No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable, el porcentaje de ocupación del 60 %.

Coefficiente de edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable será de 1 m²c/m²s. De la superficie edificable resultante, podrá destinarse el 20% como máximo al uso de vivienda de guarda.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela: Los retranqueos mínimos de la edificación a la alineación exterior, en caso de producirse, serán de 3 m. Igualmente podrá adosarse la fachada de la edificación a la alineación exterior.

El retranqueo mínimo a los linderos de las parcelas colindantes será de 3 m.

Altura máxima de la edificación y altura libre de plantas.- La altura total será como máximo de 2 plantas y 7 metros. La altura libre mínima permitida en planta baja y pisos será de 2,70 metros.

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso principal o característico: Terciario (comercial, social, oficinas y hostelero).
- Usos complementarios o compatibles: Espacios libres, equipamientos, residencial en categoría primera en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones.
- Usos prohibidos: Los restantes

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento: En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,30 m, pudiendo ser ciego o de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado resuelto con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.