

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.

ART.11.0.GENERALIDADES.

11.0.1.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de VILLAMANTA.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

11.0.2.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada Zona de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Subsidiarias y en especial con las Disposiciones Transitorias al final del presente documento.

11.0.3.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen ocho zonas de ordenación (u ordenanza), las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación o Zonificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

- Zona 01.Casco Antiguo.
- Zona 02.Residencial Unifamiliar.
- Zona 03.Residencial Multifamiliar.
- Zona 04.Mantenimiento de la edificación.
- Zona 05.Industria y Almacenes.

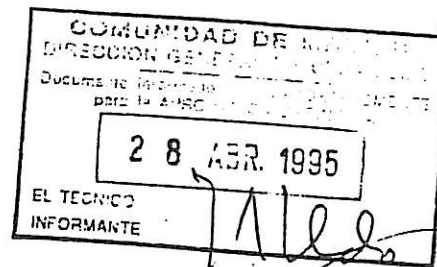
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 173 -

DELEGADO DE GOBIERNO DE VILLAMANTA

11 JUL 2007

SECRETARÍA



- Zona 06. Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 07. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Zona 09. Red Viaria.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, en planta sótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, y asociado siempre a usos no vivideros. Se excluyen las áreas con zona de ordenanza 01. Casco Antiguo, donde la edificación bajo rasante está prohibida.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

En todas las zonas de ordenanza se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este espacio se incorpore a la planta inferior, creándose un espacio único sin forjado intermedio. En este caso la iluminación podrá ser cenital a través de elementos traslúcidos enrasados con los planos inclinados de la cubierta.

11.0.5.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de la edificabilidad máxima, con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales o secundarios o auxiliares.

ART.11.1.ZONA 01.CASCO ANTIGUO.

11.1.1.Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de VILLAMANTA y recoge la parte más antigua del núcleo considerado.

Todo el núcleo principal se articula a lo largo de la carretera M-507 de Navalcarnero a Aldea del Fresno. El casco antiguo se encuentra al norte de dicha carretera, se constituyó como asentamiento de carácter agropecuario y se localiza sobre una ladera orientada al mediodía. Su estructura urbana está configurada por las distintas calles en dirección este-oeste, que marcan la forma longitudinal del asentamiento. A estas calles se superponen, transversalmente, otro sistema de vías en dirección norte-sur de pendiente más acusada. Dentro de este esquema destaca la plaza de Juan Carlos I como espacio central

DILIGENCIA N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



donde confluyen las principales calles.

La edificación conforma manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas de forma irregular sobre la parcelación, así mismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en gran medida renovada y asociada a alturas superiores.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios.

11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada para vivienda unifamiliar o bifamiliar con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

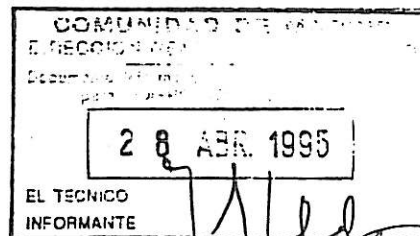
No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m²), con un frente mínimo de seis metros (6,00 m), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de seis metros (6,00 m) de diámetro.

A efectos de posibles agregaciones de parcelas la longitud de fachada no podrá superar los 15 m.

11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)
- Altura máxima: 6,50 metros (máximo 3,50 m en planta baja).

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3 m) cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos metros (2 m) cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros (8 m) este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

A los efectos de lo citado en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Por contra tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

- El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija con la siguiente fórmula lineal:

$$\text{Ocupación máxima (m2)} = \frac{\text{Superficie de parcela}}{2} \text{ m2} + 87,50 \text{ m2}$$

2

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: [illegible] ante

- 176 -

11 JUL 2007

SECRETARIA

COMUNIDAD MUNICIPAL DE VILLAMANTA
28 ABR 1995
EL TECNICO INFORMANTE

11.1.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en clase vivienda y categoría 1ª (vivienda unifamiliar y bifamiliar). El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja e inferiores a la baja. No se permiten los usos extensivos de comercio que superen o agreguen bajos comerciales, con una longitud en fachada superior a 20 m; en la clase Hostalero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación ó en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja ó en edificio de uso exclusivo y categoría 11ª.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja ó en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja y planta sótano, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª sólo en planta baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso Agropecuario, en categoría 2ª en situación de planta baja ó edificio de uso exclusivo de una sola planta.

Usos prohibidos:

Los restantes. El uso Residencial, clase vivienda categoría 2ª, multifamiliar, queda prohibido salvo en los edificios existentes en la fecha de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

11.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas

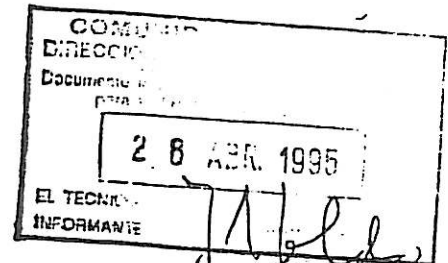
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para tener constancia que el presente documento es una copia fiel del original.

- 177 -

11 JUL 2007

SECRETARIA,



Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

Cubiertas

Las cubiertas de la edificación principal, que dé a las alineaciones exteriores de la parcela, se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20° y los 25° sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior. El ancho máximo de alero no será superior a 50 cm.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la vía o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales como la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona, o teja de morteros hidráulicos de coloraciones similares.

Fachadas

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán o resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores blancos, ocre o terrizos propios del ámbito que se considera, y así mismo las fábricas o aplacados de piedra natural. Queda prohibido expresamente el uso de aplacados con materiales cerámicos tanto en toda la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificadas opacos, dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

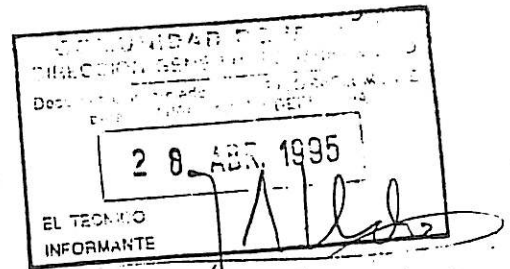
Los resaltos que se produzcan en fachada con motivos compositivos y decorativos, tales como recercados de huecos, impostas, etc. excepto las cornisas, tendrán como espesor máximo 4 cm medidos desde la media general de fachada.

Carpinterías

La carpintería exterior, incluidos los capitalizados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de sección del muro.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros

DILIGENCIA: N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



o blanco, o bien perfiles de hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural.

Cerrajería

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado de los mismos será preferentemente en tonos oscuros.

Balcones

El vuelo máximo permitido es de 30 cm su anchura no superará 1,50 m y su canto tendrá como máximo 10 cm.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio etc. ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno.

Canalones y bajantes

Si son vistos tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Deberán protegerse en planta baja hasta 2 m de altura.

Toldos

Sólo se permitirán los toldos situados en los huecos de fachada de planta baja y tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m siempre que queden 60 cm libres de la anchura de la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas en colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Rótulos

Se pondrán instalar rótulos comerciales adosados a las fachadas sólo en las plantas bajas, excluyéndose los luminosos en superficie, los pintados directamente sobre el paramento y los tubos fluorescentes.

Los rótulos podrán ser:

-Horizontales: coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su alto a 60 cm.

-Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su largo a 60 cm.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para constatar que la
obra se ha ejecutado de acuerdo con el
proyecto de urbanización.

11 JUL 2007
SECRETARÍA,

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento	Informante
28 ABR. 1995	
EL TECNICO INFORMANTE	

En ambos casos no podrán sobresalir más de 5 cm .

Cierre de parcela

La altura total del cierre de parcela será 2,10 m y estará formado por un antepecho que podrá ser ciego.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos de cerramiento, estarán en consonancia con los del resto de las fachadas de la construcción; con el fin de que no existan disonancias entre ellos, excepto en cerramientos preexistentes de alto valor ambiental (piedra, etc.).

El acabado de las partes ciegas será a base de revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras, zócalos, remates, jambas, etc.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro del cerramiento y anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en el resto de la construcción, en cuanto al diseño color y textura.

Entrada de vehículos

Sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3 m de anchura y los 3,60 m de altura. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio y expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.

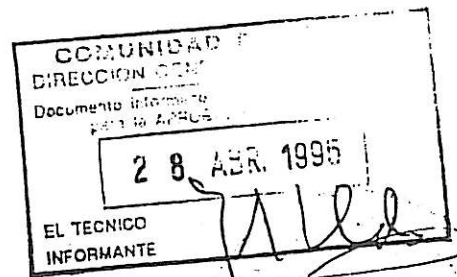
11.1.9. Otras condiciones.

La edificación catalogada en el nivel ambiental, con independencia de las determinaciones propias del nivel de protección y las posibilidades que unitariamente se les asigne por la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico, para la eventual intervención constructiva, deberán mantener el actual volumen edificado, si éste llega a la altura máxima permitida, y la fachada o fachadas si se encuentran en un estado físico adecuado para su mantenimiento. En caso contrario, en que proceda la reedificación total de la edificación deberá reproducirse la fachada y volumen aparente contemplado desde los espacios públicos, tanto en composición, huecos, como así mismo en materiales de acabados, garantizando de esta forma el mantenimiento del carácter y valores ambientales del casco.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,50 metros, y será de piedra natural, mampostería, chapado, etc., con un mínimo de 1,00 metro hasta 1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

DILIGENCIA: N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

11 JUL 2007



11.1.10. Eliminación de impactos.

Con carácter general, los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obras genéricos y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

A. Las operaciones de demolición y nueva planta darán lugar a la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente en la zona.

B. Las operaciones de reforma (reestructuración, consolidación general, recuperación) conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados, como cuerpos salientes, volúmenes, alturas, acabados, enlucidos, etc.

C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores, conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

E. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedentes.

F. La sustitución parcial o total de la cubierta conllevará, además de lo expresado en el punto E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente licencia se otorga de acuerdo con el artículo 10.1 del Reglamento de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

11 JUL 2007

SECRETARIA,

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



ART.11.2.ZONA 02.RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

11.2.1.Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano, así como las zonas de ensanche residencial unifamiliar ya existentes.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, con aprovechamiento bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

11.2.2.Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen cinco Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 1º: Residencial unifamiliar (175 m2)
- Grado 2º: Residencial unifamiliar (200 m2)
- Grado 3º: Residencial unifamiliar (250 m2)
- Grado 4º: Residencial unifamiliar (500 m2)
- Grado 5º: Residencial unifamiliar (1000 m2)

11.2.3.Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

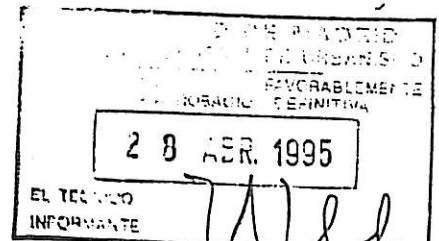
Grado	Tipologías
1º	Aislada y agrupada en hilera.
2º	Aislada y agrupada en hilera.
3º	Aislada, pareada y agrupada en hilera
4º	Aislada
5º	Aislada

DILIGENCIA: Para hacer constar que la

se ha cumplido con el N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 182 -

11 JUL 2007



11.2.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

GRADO	SUPERFICIE MINIMA	FRENTE	DEBERÁ PODER INSCRIBIRSE EN LA PARCELA UN CÍRCULO DE DIÁMETRO
1º	175 m2	7 m	7 m
2º	200 m2	9 m	9 m
3º	250 m2	9 m	9 m
4º	500 m2	15 m	15 m
5º	1000 m2	20 m	20 m

No obstante lo anterior, para los grados 1º y 2º se estará a lo previsto en la norma 5.2.3., pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.2.5. Condiciones de volumen.

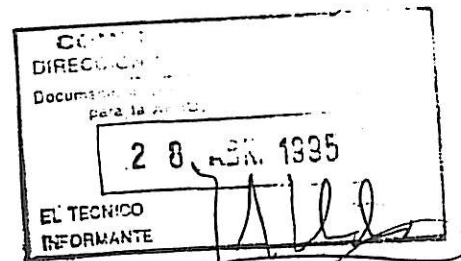
El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente es una copia fiel del original.

- 183 -

JUL 2007
SECRETARIA.



Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

GRADO	EDIFICABILIDAD MAX. SOBRE PARCELA NETA	ALTURA MAX. DE LA EDIF.	Nº MAX. DE PLANTAS
1º	0,70 m ² /m ²	7,0 m	2
2º	0,75 m ² /m ²	7,0 m	2
3º	0,60 m ² /m ²	7,0 m	2
4º	0,40 m ² /m ²	7,0 m	2
5º	0,25 m ² /m ²	7,0 m	2

La edificabilidad correspondiente a los cinco Grados en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.2.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.2.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1º, 3º, 4º y 5º, y de dos metros (2,00 m) para el Grado 2º.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m). En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en los grados 1º, 2º y 3º el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en los grados 1º, 2º y 3º el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 Documento Informático - PLAN DE ORDENACIÓN
 PARA LA APROPRIACIÓN DEL SUELO
 28 JUL 1995
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1º: 40%
- Grado 2º: 40%
- Grado 3º: 40%
- Grado 4º: 25%
- Grado 5º: 20%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

11.2.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelería categoría 6ª, en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m2 de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9ª, así mismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.500,00 m2.

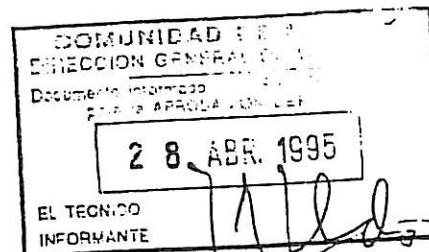
Uso Terciario oficinas, en la clase oficinas, la categoría 1ª, Despachos y consultas profesionales.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, menos las categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m2 de superficie.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja y planta sótano, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª sólo en planta baja asociado al uso

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 185 -



principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:
Los restantes.

11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20° y los 25° sexagesimales, sin prohibirse las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

En esta zona de ordenanza desaparece la obligatoriedad de recoger y canalizar las aguas pluviales mediante canalón y bajante.

11.2.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

NOTA:

Como excepción y debido al interés comercial del frente de la carretera M-507, de Navalcarnero a Aldea del Fresno, en una franja paralela a la carretera de 25 m de profundidad, contado desde el propio límite de la carretera M-507, en el ámbito comprendido entre la carretera de la Estación y la primera rotonda viniendo desde Navalcarnero, según se ve en el plano 2.1 de Calificación del Suelo; se permite una edificabilidad de 1,00 m²/m², con una ocupación del 60%, siempre y cuando exista un proyecto asociado de local comercial en planta baja y vivienda en planta primera.

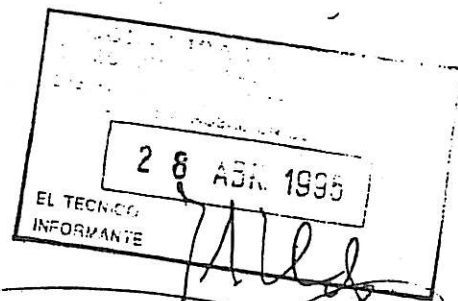
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente es una copia auténtica

- 186 -

11 JUL 2007

SECRETARIA



ART.11.3.ZONA 03.RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

11.3.1.Definición.

Esta zona forma parte de las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

El uso principal que soporta es el residencial multifamiliar.

11.3.2.Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable.

11.3.3.Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en bloque abierto con carácter exclusivo. Los bloques tienen una dimensión de 74 m de largo por 13 m de ancho.

11.3.4.Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima edificable de noventa y cinco metros cuadrados (95 m²), con un frente mínimo de siete metros (7,00 m), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de siete (7,00 m) de diámetro.

A efectos de posibles agregaciones de parcelas la longitud de fachada no podrá superar los 74 m.

11.3.5.Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

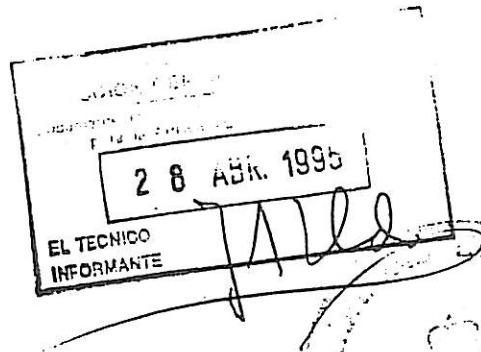
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
...ante

- 187 -

11 JUL 2007

SECRETARIA,



A los efectos de lo citado en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Por contra tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: $2,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), en los 44 m centrales del bloque y de 3 plantas en los testeros del mismo.
- Altura máxima: 6,50 metros (máximo 3,50 m en planta baja). Y de 9,50 m respectivamente para II y III plantas.

11.3.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación, tanto en los testeros de las manzanas-tipo como en los 15 m de cada extremo de fachada a la calle. En los 44 m centrales se establece un retranqueo de 3 m.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.
- Retranqueo al lindero posterior: Se establece un retranqueo nulo al lindero posterior, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.
- El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en 85%.

11.3.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en clase y categoría 2ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

DILIGENCIA: Para poder dar fe de que la
presente es una copia fiel del original
del N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja. No se permiten los usos extensivos de comercio que superen o agreguen bajos comerciales, con una longitud en fachada superior a 20 m. y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:
Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20° y los 25° sexagesimales, sin prohibirse las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

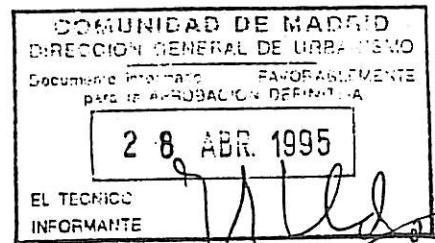
El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 189 -

1.1 JUL 2007
LA SECRETARIA,



ART.11.4.ZONA 04.MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

11.4.1.Definición.

Corresponde a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas en hilera que se localizan en los ámbitos del barrio de Don Agustín García Gascó y en la calle Barrio de las Eras.

Su situación viene reflejada en el plano de Ordenación nº 2.1, de Calificación del Suelo.

11.4.2.Grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación, se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable:

Grado 1: Barrio de Don Agustín García Gasco.
Grado 2: Calle Barrio de las Eras.

11.4.3.Tipologías edificatorias.

Grado 1: Corresponde a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas en hilera, que conforman una manzana cerrada.

Grado 2: Corresponde a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas en hilera con viario "en peine", de II y III alturas.

11.4.4.Condiciones de parcelación.

Grado 1: La parcela mínima es la definida catastralmente en la actualidad no permitiéndose segregaciones de las mismas.

Grado 2: La parcela mínima es la definida catastralmente en la actualidad, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones de las mismas.

Las parcelas son de 71,5 m2 para dos plantas y de 60 m2 para tres plantas.

11.4.5.Condiciones de volumen, de posición y estéticas de la edificación.

Grado 1: Este grado de ordenanza fija las condiciones de volumen, tanto en la posición de la edificación, como de edificabilidad en las actuales parcelas, para las obras de reforma o ampliación de las edificaciones existentes.

- Alineaciones: Las definidas en el plano de Ordenación nº2.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la

SEÑALADA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN

- 190 -

11 JUL 2007

SECRETARÍA



- Área de movimiento: es la definida por la actual edificación.

- Altura máxima: dos plantas, manteniendo las características compositivas y constructivas de la edificación existente, con especial incidencia en el mantenimiento de impostas, cornisas, ritmo de huecos, texturas y colores.

- No están permitidos: sótanos o aprovechamientos bajo cubierta.

Grado 2: Las condiciones de volumen, de posición y estéticas son las correspondientes a las edificaciones actuales no permitiéndose modificaciones.

- Superficie máxima construible: $1,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para dos plantas y $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para tres plantas.

- Superficie máxima ocupable. 59% para dos plantas y 90% para tres plantas.

Las alineaciones y retranqueos para este grado son también los existentes, definidos en el plano de Ordenación nº 2.1, de Calificación del Suelo.

Sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento de la edificación.

11.4.6. Condiciones de uso.

El uso principal para los grados 1 y 2, es el Residencial, clase vivienda y categoría 1ª, vivienda unifamiliar.

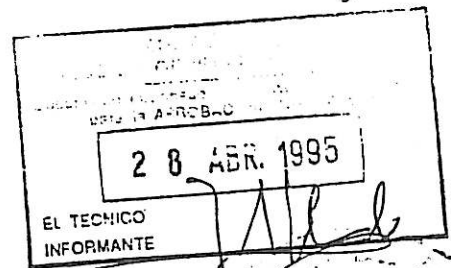
Usos complementarios, para ambos grados 1 y 2.

- . Uso Terciario, clase oficinas en categoría 1ª, permitido el uso de despachos y consultas profesionales, anejas a la vivienda.
- . Uso Dotacional, clase Educación y Cultura en las categorías 1ª y 2ª.
- . Uso Industrial, clase Industria Ordinaria y Talleres en la categoría 1ª. (Sólo para el grado 2) y en clase Garaje, Aparcamiento, en categoría 11ª para ambos grados.

Usos prohibidos:

Los restantes.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



ART.11.5.ZONA 05.INDUSTRIA Y ALMACENES.

11.5.1.Definición.

Esta zona de ordenación se sitúa en el margen izquierdo de la carretera M-507 de Villamanta a Aldea del Fresno, así como en el resto de las zonas definidas como tales en el plano de Ordenación 2.1, de Calificación del Suelo.

11.5.2.Grados.

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

11.5.3.Tipologías edificatorias.

Tipología de naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a lindero con ocupación media del solar sobre el que se ubican.

11.5.4.Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: será de 500 m², pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de 15 m. de diámetro.
- Frente mínimo: El frente mínimo será de 15 m.
- Frente máximo: El frente máximo de parcela no se fija; no obstante la edificación adosada no podrá presentar una longitud de fachada continua superior a 80 m, sin reservar una banda libre de obstáculos de 5 m de ancho, que una dos vías o caminos públicos y que permita la maniobra y acceso de un vehículo contra incendios.

Además debe contar con las siguientes reservas:

Estacionamiento:

vehículos ligeros, 1 plaza/90 m² construidos.
vehículos medios y pesados, 1 plaza/900 m² const.

Carga y descarga:

deberá garantizarse estas operaciones sin interferir el movimiento interno, preveyendo una plaza de vehículo industrial medio por empresa, y al menos, una de vehículo pesado industrial.

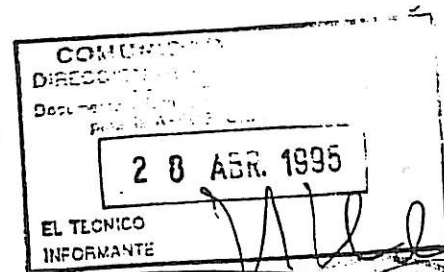
Ajardinamiento:

ajardinamiento mínimo, 1 árbol cada 150 m² de parcela no ocupada por edificación.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento:

vehículos ligeros, 2,50 x 5,00 m

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



vehículos medios, 4,50 x 8,10 m
vehículos pesados, 4,50 x 15,0 m

11.5.5. Condiciones de volumen y de posición.

- Alineaciones: Las alineaciones de las parcelas vienen señaladas en el Plano de Ordenación nº 2.1., de Calificación del Suelo.
- Retranqueos: El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de 6 m para las nuevas edificaciones y cuando no se adose la edificación a lindero lateral el retranqueo lateral mínimo será de 3,5 m.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie ocupable de parcela: La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 60% de la superficie de parcela.
- Superficie máxima construible: La superficie máxima construible se deducirá de la aplicación del resto de parámetros de la ordenanza.
- Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de una planta, hasta un total de 7,5 m de altura: dicha altura no se podrá sobrepasar sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.

11.5.6. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso Industrial en clase Industria Ordinaria y Talleres, en las categorías 1ª, 2ª y 3ª. En clase Almacenamiento, en las categorías 7ª y 8ª. En clase Industria Agropecuaria, en la categoría 5ª.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja y en edificio de uso exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo concepto.

Uso Dotacional, en clase Sanitario, se permite los servicios médicos de empresa y los espacios dotacionales destinados a este fin; y en clase Deportivo en categoría 16ª.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
SECRETARIA

- 193 -

11 JUL 2007
SECRETARIA



Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación; y en la clase Protección en categorías 4ª y 5ª.

Usos prohibidos:

Los restantes.

11.5.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

11.5.8. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, 1 plaza cada 90 m² construidos, y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,50 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

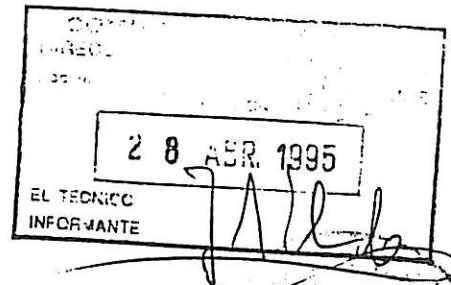
Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 100 m² de parcela libre de edificación.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en el que figurará la relación de todas las empresas que en el polígono radiquen. Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.

Se instalará un hidrante contra incendios, como mínimo por parcela mayor de 1000 m² y cada 60 m en zonas de parcelas menores de 1000 m².

Las industrias nido podrán resolver la dotación necesaria de servicios de forma conjunta en cada instalación, o bien de forma individualizada en cada módulo.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



ART.11.6.ZONA 06.DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

11.6.1.Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.6.2.Ambito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el este Documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de Ordenación nº 2 relativos a la Calificación del Suelo, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de Ordenación relativos a la Calificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

11.6.3.Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

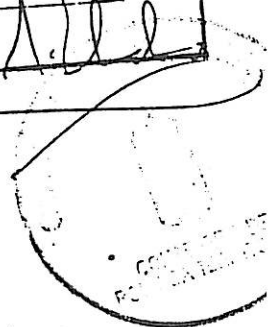
11.6.4.Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 1º: Dotacional dentro del Casco Antiguo (que corresponde a la zona de ordenanza 01 "Casco Antiguo" definida en el plano de

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

11 JUL 2007
SECRETARIA



- Grado 2°: Dotacional fuera del Casco Antiguo.
- Grado 3°: Dotacional privado.

11.6.5. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

- Grado 1°. Dentro de la delimitación de la zona de Casco Antiguo:

Superficie mínima: 150,00 m²
Frente mínimo: 7,00 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 7,00 m de diámetro.

- Grado 2°. Exterior a la delimitación de la zona de Casco Antiguo:

Superficie mínima: 500,00 m²
Frente mínimo: 15,00 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 15,00 metros de diámetro.

En el grado 2° descrito, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

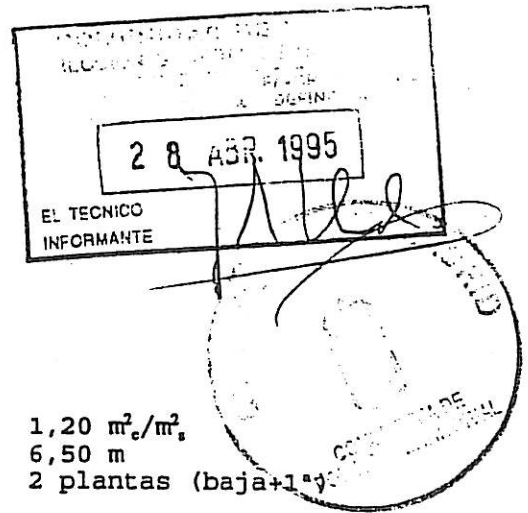
- Grado 3°. Dotacional privado:

Superficie mínima: 1000,00 m2

11.6.6. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



Grado 1°.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
- Altura máxima de la edificación:
- Número máximo de plantas:

1,20 m²/m²,
6,50 m
2 plantas (baja+1°)

Grado 2°.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
- Altura máxima de la edificación:
- Número máximo de plantas:

1,00 m²/m²,
6,50 m
2 plantas (baja+1°)

Grado 3°.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
- Altura máxima de la edificación:
- Número máximo de plantas:

0,40 m²/m²,
6,50 m
2 plantas (baja+1°)

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

11.6.7. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m) para el Grado 1° y de cuatro metros (4 m) para el Grado 2° y tres metros (3 m) para el Grado 3°.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3 m) para los Grados 1° y 2°. Si se diese el caso de tipologías pareadas en el Grado 1°, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3 m) en el Grado 1° y de cuatro metros (4 m) en el Grado 2°.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:
Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos,

Grado 1°: Según la Ordenanza 01 "Casco Antiguo".

Grado 2° y 3°: 25° para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la

- 197 -

11/06/2007

SECRETARÍA,



11.6.8. Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán para cada uno de los Grados de esta Zona de Ordenación, los siguientes:

Grado 1° y 2°

Uso principal: Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Grado 3°

Uso principal: Uso Dotacional en sus clases, Asistencial en categoría 9ª y Sanitaria en categorías 10ª y 11ª.

- Usos complementarios para los Grados 1° y 2°:

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m2 construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

- Usos prohibidos: Los restantes.

11.6.9. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

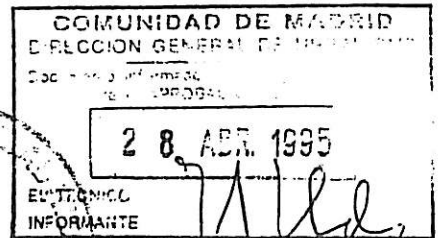
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 198 -

DILIGENCIA: Para hacer constar que
Presente en el Ayuntamiento de Villamanta
con fecha de 28 JUN 1995

En Villamanta, a 11 JUL 2007

EL SECRETARIO.



ART.11.7.ZONA 07.SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.7.1.Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población. Así como los espacios libres de dominio y uso privado.

11.7.2.Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1º: Sistema de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

Grado 2º: Sistemas de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio privado, que corresponde al espacio libre común e indivisible de la zona de Ordenanza 02 "Residencial Unifamiliar" en su grado 2.

11.7.3.Condiciones de parcelación.

Para el grado 1:

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

Para el grado 2:

Parcela mínima e indivisible: 1.500 m2.

11.7.4.Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza para ambos grados, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m) de altura y doce metros cuadrados (12 m2) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en este Grado, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (piscinas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y

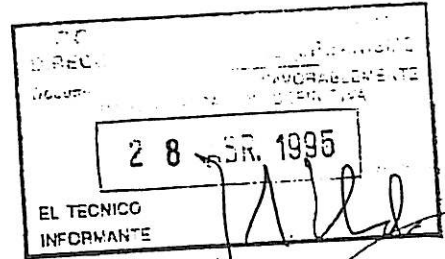
N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Villamanta, en su sesión de 11 de Julio de 1997.

- 199 -

En Villamanta, a 11 JUL 1997

El Alcalde, JUAN LUIS LAMANA



linderos será de tres metros (3 m).

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

En las zonas de protección de vías de comunicación solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

Y en las zonas de protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

11.7.5. Condiciones de uso.

Para ambos grados el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16ª en situación al aire libre y uso industrial, clase Aparcamiento, categoría 11ª.

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª respectivamente.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 200 -



COMUNIDAD I	
DIRECCION GENERAL	
Documento Informado	
28 ABR. 1995	
EL TECNICO	
INFORMANTE	

ART.11.8.ZONA 08.SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

11.8.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

11.8.2. Condiciones específicas.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción en el Suelo Urbano y de 10 m si es otra clase de suelo. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

11.8.4. Otras condiciones.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como, todos los proyectos de redes de agua potable deberán de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

- 201 -

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
Presidencia del Ayuntamiento de Villamanta
concedió el presente informe

11 JUN 2017
PRESIDENTA,



ART.11.9. ZONA 09.RED VIARIA.

11.9.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

11.9.2. Condiciones específicas.

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 m² y una altura máxima de 2,80 m, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

11.9.3. Condiciones de uso.

El Uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).