

**MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS
Y
URBANISMO**

**COMISIÓN PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO Y COORDINACIÓN
DEL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID**



**NORMAS COMPLEMENTARIAS
Y SUBSIDIARIA DEL
PLANEAMIENTO
DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA**

1977

COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID

NORMAS URBANISTICAS DE SANTA MARIA DE LA ALAMEDA

CAPITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.

1 **AMBITO DE APLICACION:**

Estas normas regirán en todo el término municipal de Santa Maria de la Alameda (Madrid) desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva, y serán aplicables hasta la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del municipio.

1.2. **CONTENIDO**

Las Normas Subsidiarias de Santa Maria de la Alameda se integran de los siguientes documentos:

- 1.— Normas urbanísticas.
- 2.— Planos de zonificación a escala 1:10.000 y 1:50.000
- 3.— Cuadro de Condiciones en relación a usos y volúmenes de las distintas zonas.

1.3. **DESARROLLO:**

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales o Especiales, de Proyectos de Urbanización y de Estudios de Detalle en los sectores o polígonos en que así se establezca a través de sus normas específicas.

1.4. **CLASIFICACION DEL SUELO:**

1.4.1. **Suelo urbano:** Está constituido por las siguientes superficies:

- 1.4.1 **Casco antiguo:** Está constituido por los polígonos de los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del actual casco urbano o núcleo primitivo de la población.

- 1.4 .2. **Ensanche:** Está constituido por el suelo urbanizado o semiurbanizado, sujeto al régimen de tipologías previsto en las Normas que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.
- 1.4 .3. **Suelo con ordenación aprobada:** Está constituido por las superficies para las que existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

Suelo de reserva:

- 1.4.2. **Suelo de reserva urbana:** Está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de suelo rústico, y serán de aplicación a las superficies integrantes de este Sector las Normas 3.6.1. a 3.6.9.
- 4.2.2. **Suelo de reserva metropolitana:** Está constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la constitución, en colaboración con los Municipios, de un sistema de protección de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará, en su caso, mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas.

Suelo rústico: Se integra de: 1º.— Las superficies del término Municipal no comprendidas en las categorías anteriores.

2º.— Las superficies comprendidas en los Sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.

- .5. **CALIFICACION DE SUPERFICIES:** Dentro de esta clasificación de suelo, la calificación de superficies se ajustará, en su caso, a las siguientes definiciones:

- a) Viales.
- b) Zonas Verdes.
- c) Terrenos destinados a edificación pública.
- d) Terrenos destinados a edificación privada.
- e) Suelo de protección de infraestructuras.

6. **DEFINICIONES:** A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

- a) **ZONA:** Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.
- b) **SECTOR:** Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento y ejecución urbanística.
- c) **POLIGONO:** Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de redacción de planes parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.
- d) **SUBPOLIGONO:** Unidad resultante del fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.
- e) **SISTEMAS GENERALES:** Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.
- f) **SISTEMAS INTERIORES DE POLIGONO:** Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los Planes Parciales de tramitación preceptiva en los polígonos de reserva urbana a que se refiere el Capítulo III de estas Normas y en su caso en los Estudios de Detalle definidos en el artículo 3.2.2.

CAPITULO SEGUNDO: NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS

2.1. REDACCION DE PLANES PARCIALES O ESPECIALES.

2.1.1. La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en la Ley del Suelo y en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana de Madrid.

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previstos en la Ley del Suelo.

El ámbito de aplicación de los Planes Parciales será, como mínimo, de un polígono completo de los definidos en los planos de zonificación de estas Normas. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo. El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión de la calificación del suelo por el Organismo Urbanístico competente.

Para el eficaz cumplimiento de la Norma 2.1.3. en la redacción de los Planes Parciales deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los puntos a que se refiere esta Norma y los artículos 2.1.5. a 2.1.7.

a) Medio físico:

- Relieve (entorno, altimetría, hipsimetría, clinimetría, líneas de acceso).
- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad del humus).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).
- Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volúmen de actividad, condiciones locacionales).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).
- Edificaciones (emplazamiento, uso, volúmen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y Servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
- Escena Urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, Normas, Proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

2.1.5. A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

a) Concepto zonal:

- Determinación de clases e intensidad de usos.
- Mezcla de usos.
- Transformación de edificación.
- Localizaciones para equipo y servicios.
- Carácter público o privado de las superficies.

b) Concepto vial:

- Trenzado de relaciones de tráfico
- Red para tráfico rodado, según sea público o privado.
- Correspondencias del transporte público.
- Localizaciones, con capacidad y extensión, para aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.
- Zonas de accesibilidad limitada.

c) Concepto espacial:

- Conservación o creación del marco urbano.
- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios.
- Superficies envolventes (alineaciones, fachadas, arbolado).
- Relaciones espaciales (vistas, transparencias, puntos focales)
- Edificaciones (formas, desarrollo en altura, articulación).
- Zonas con diferentes condicionamientos estéticos.

d) Concepto social-

- Detección de déficits existentes y medidas correctoras.
- Previsión de posibles conflictos generados por la actuación.
- Cauces para información y participación.

e) Concepto de ejecución:

- Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.
- Plan de Etapas espacio-temporales.
- Medios económicos-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

- 1º) Las condiciones de uso y volúmen de la edificación permitida en los correspondientes Planes Parciales que en su caso hayan de desarrollar estas Normas Complementarias y Subsidiarias, se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones.
- 2º) En materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores de de polígono se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo para los Planes Parciales. Los porcentajes resultantes incrementarán las previsiones contenidas en estas Normas en cuanto a equipamiento para sistemas generales.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

– Sendas o aceras para peatones	,20 m
– Calles de peatones	4 m
– Calles de reparto (Inclinación máx. 15 %)	8-10 m
– Calles colectoras (Inclinación máx. 10 %)	12-15 m
– Arterias principales (Inclinación máx. 7 %)	24-30 m
– Calles industriales (Inclinación máx 7 %)	18-24 m

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

– Zonas de viviendas:	1 plaza cada vivienda
– Zonas cívico comerciales	1 plaza cada 50 m ² construídos
– Locales de reunión:	1 plaza cada 10 a 20 localidades
– Zonas industriales:	1 plaza cada 10 empleados
– Otros usos:	A justificar

2.2. REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION:

2.2.1 Objeto:

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización a que se refieren las Normas 2.2.3. a 2.2.12.

2.2.2. **Tramitación:** Se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y a lo señalado en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

Contenido: Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

2.2.4. **Condiciones y garantías:** En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Abastecimiento de agua: En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

2.— Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Señá preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

2.2.6. Evacuación de Residuales y Pluviales: Se exigirá, en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de dos años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50—3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2.2.7. **Suministro de Energía Eléctrica:** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Polígonos residenciales:

Nº de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos industriales

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coeficiente de simultaneidad
1–2	1
3–4	0,95
5–6	0,90
7–8	0,85
9–10	0,80
1–12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km².

En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2.2.8. **Alumbrado:** El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

PARAMETROS	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K
Rendimiento en color				

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano": M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hayan enclavadas.

- 2.2.9. **Pavimentación:** Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

- 2.2.10. **Plantaciones:** El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.
- 2.2.11. Previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.
- 2.2.12. La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará al contenido de la instrucción aprobada por la Comisión del Area Metropolitana para la Provincia de Madrid exceptuado su término Municipal con fecha 17-XII-75 y a las Normas N.A.M.M. que constituyen su complemento.

2.3. REDACCION DE PROYECTOS DE EDIFICACION.

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Condiciones generales de volúmen. Terminología

- Edificación aislada (AS):** Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.
- **Edificación agrupada (AG):** Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.
 - **Edificación apareada (AP):** Es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.
 - **Edificación en manzana cerrada (C):** Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.
 - **Edificación abierta (AB):** Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

- **Edificación exenta (EX):** Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.
- **Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro.
- **Vivienda multifamiliar:** Edificio constituído por viviendas con accesos comunes.
- **Parcela:** Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.
- **Parcela mínima:** La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.
- **Ocupación máxima de solar:** Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total del mismo.
- **Edificabilidad cúbica y superficial:** Relación entre la superficie construída, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela o polígono de que se trate expresada en metros cuadrados.
- **Densidad de viviendas:** Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o polígono.
- **Altura de piso:** Distancia en vertical desde el nivel del suelo a nivel del techo.

Altura de la edificación: Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno, en su caso, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno.

A estos efectos, se contabilizarán en el número de plantas los áticos, mansardas, abuhardillados y semisótanos. Se permitirán además las plantas bajas sobre pilares en la zona de edificación abierta cuando se destinen a aparcamiento privado o a superficies peatonales y tengan una altura libre igual o menor de 2,20 m.

2.3.3. Condiciones generales de uso

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mútua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

a) **Uso de vivienda.**

- Cª 1. unifamiliar.
- Cª 2. colectiva o multifamiliar.

b) **Uso comercio, almacenes y oficinas.**

- S.1. En edificios de viviendas.
- S.2. En naves o edificios independientes.

c) **Uso de industria.**

- Cª 1. Sin molestia para la vivienda.
- Cª 2. Incómoda para vivienda.
- Cª 3. Incompatible con la vivienda.
- Cª 4. Agropecuaria.

d) **Uso público o semipúblico.**

- Cª 1. Administrativo.
- Cª 2. Cultural.
- Cª 3. Religioso.
- Cª 4. Benéfico-sanitario.
- Cª 5. Hotelero.
- Cª 6. Espectáculos.
- Cª 7. De relación.
- Cª 8. Deportivo.

2.3.4. Condiciones generales higiénicas

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Parciales o equivalentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior.

Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios de hasta tres plantas. La iluminación será cenital, mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

2.3.5. Condiciones generales estéticas:

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo. Las afectadas por declaraciones de monumentos o conjuntos se sujetarán a sus regulaciones específicas.

A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas, se distinguen los siguientes ambientes:

- a) Zonas o edificios de carácter histórico-artístico.
- b) Zonas o edificios de carácter típico o pintoresco.
- c) Zonas de nueva ordenación.
- d) Areas o elementos de interés paisajístico.

En relación con la intensidad de los valores a conservar o crear, en cada zona o sector, se establecen tres grados de tratamiento:

G.1. **Composición rígida**, con arreglo a Proyectos o Instrucciones.

G.2. **Protección del carácter**, con obligación de adoptar módulos, elementos o invariantes arquitectónicos, materiales, coloraciones, etc. de acuerdo con los dominantes en el sector.

G.3. **Composición libre**, con obligación de respetar en su caso, determinados condicionamientos en diseño, materiales y coloraciones, así como

ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios públicos y privados en el Plan Parcial.

- 2.3.6. Las licencias a que se refiere la Ley del Suelo caducarán a los 6 meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado.

CAPITULO TERCERO DIVISION EN SECTORES.

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo, así como las condiciones de tramitación de planeamiento y de su ejecución, en toda la extensión del término Municipal, de acuerdo con el destino y carácter de los terrenos, se establece la siguiente división en Sectores:

- 1.- CASCO ANTIGUO
- 2.- ENSANCHE
- 3.- POLIGONOS CON ORDENACION APROBADA
- 4.- POLIGONOS DE RESERVA URBANA
- 5.- SUELO DE RESERVA METROPOLITANA
- 6.- SUELO RUSTICO

NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR

3.1. CASCO ANTIGUO:

Ambito territorial: Está constituido por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

Condiciones de planeamiento: Los polígonos integrantes de este Sector podrán ser desarrollados directamente a partir de estas Normas, con redacción si es necesario conforme a las Normas 2.2.1. y 3.2.2. del correspondiente Proyecto de Urbanización o del Estudio de Detalle.

Condiciones de uso y volumen: Serán de aplicación las contenidas en el tipo o tipos del Cuadro de Condiciones que se determinan en el Capítulo V de estas Normas. Para las manzanas que se desarrollen bajo la tipología urbana de edificación cerrada se seguirán las siguientes reglas:

- a) No serán aplicables las previsiones del Cuadro de Condiciones, excepto las relativas a la altura máxima y condiciones de uso.
- b) Los huecos para luces y vistas de habitaciones y locales no vivideros (aseos, baños, vestíbulos y escaleras), podrán abrirse únicamente a la vía pública, patios de manzana o a patios de parcela de una dimensión mínima tal que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3 metros de

diámetro. Este diámetro será de 4 metros en los locales vivideros (dormitorios, comedores, estares, despachos, cocinas, etc.).

- c) Cuando la parcela o solar edificable exceda de una superficie de 150 m² el fondo edificable no podrá ser superior a 12 metros lineales.

Condiciones estéticas: Con objeto de mantener la calidad ambiental y el carácter en las áreas de protección estética del casco antiguo, se observarán, por cada tramo de calle o espacio público y referidas a la edificación con más de 50 años de antigüedad, las siguientes condiciones:

- a) Los módulos de edificación se manifestarán por volúmen y ancho y composición de fachada, siguiendo los ritmos existentes.

Con carácter específico para el casco antiguo, la altura de cornisa y la profundidad de la edificación se obtendrán como media aritmética del total de las unidades de cada calle.

- Se permitirán vuelos, si los hubiere en la edificación antigua, con soluciones semejantes a las existentes en ellos, prohibiéndose en todo caso los cuerpos volados cerrados.

En las fachadas y en las cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientes respectivos.

- En el caso de reformas urbanas; se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en calles y plazas, integrándolos en las nuevas soluciones.

Sistema de actuación: Se aplicará el de cesión de viales, con imposición, en su caso, de contribuciones especiales.

3.2. ENSANCHE-

Ambito territorial: Está constituido por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

Condiciones de planeamiento: Los polígonos que integran este Sector podrán ser desarrollados directamente a partir de estas Normas.

- a) No obstante, en aquellas superficies cuya urbanización no alcance el grado previsto en la Norma 2.2., se exigirá la redacción y aprobación previa del Proyecto o Proyectos de Urbanización con el contenido que, en su caso, resulte necesario.
- b) Cuando en función del estado de desarrollo del polígono sea conveniente o necesario, para todo o parte del mismo, la previsión general sobre alineaciones y rasantes y distribución de volúmenes, así como la dotación de sistemas interiores, deberá redactarse y aprobarse para la superficie afectada, un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos.

3.2.3. **Condiciones de uso y volumen:** A cada uno de los polígonos que integran este Sector les serán aplicables los tipos del Cuadro de Condiciones especificados en el Capítulo V de estas Normas. En el caso de que se permita en estos la tipología urbana de edificación cerrada, las manzanas que se desarrollen bajo esta tipología seguirán las siguientes reglas:

- a) No serán aplicables las previsiones del Cuadro de Condiciones, excepto las relativas a la altura máxima y condiciones de uso.
- b) Los huecos para luces y vistas de habitaciones y locales no vivideros (aseos, baños, vestíbulos y escaleras), podrán abrirse únicamente a la vía pública, patios de manzana o a patios de parcela de una dimensión mínima tal que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3 metros de diámetro. Este diámetro será de 4 metros en los locales vivideros (dormitorios, comedores, estares, despachos, cocinas, etc.).
- c) Cuando la parcela o solar edificable exceda de una superficie de 150 m² el fondo edificable no podrá ser superior a 12 metros lineales.

3.2.4 **Sistema de actuación:** Se aplicará a los polígonos que integran este Sector el de cesión de viales con imposición, en su caso, de contribuciones especiales.

3.3. POLIGONOS CON ORDENACION APROBADA

3.3.1. **Ambito territorial:** Está integrado por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

3.3.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos integrantes de esta zona están sujetos a ordenaciones aprobadas, bien a nivel de Plan Parcial, bien a nivel de Plan de Alineaciones. Estos tipos de ordenación urbana, anteriores a estas Normas, habrán de ser suplidos, en su caso, respecto a aquellas determinaciones que tienen el carácter de ineludibles. A tal efecto, se aplicarán, con carácter subsidiario, las previsiones de la tipología del Cuadro de Condiciones a que se remite, para este Sector, el Capítulo V de estas Normas.

Sistema de actuación: Será el determinado en los Planes u Ordenaciones correspondientes y en caso de que estos carezcan de tal especificación, el de cesión de viales y contribuciones especiales.

3.4. RESERVA URBANA.

3.4.1 **Ambito territorial:** Está integrada por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los Planos de Zonificación de estas Normas.

3.4.2. **Condiciones de planeamiento:** Los polígonos que integran esta zona deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales.

Los Proyectos de Urbanización, deberán referirse, al menos, a un polígono completo o a cada una de las unidades urbanísticas que resulten de su posible fraccionamiento en los términos a que se refiere la Norma 3.4.8.1.

Condiciones de uso y volumen: Los Planes Parciales deberán ajustarse en sus previsiones de volumen, que se computará por superficie bruta de polígono con inclusión de todos los espacios libres, incluso los correspondientes a sistemas generales y de usos, a los tipos específicos que, por remisión al Cuadro de Condiciones establece el Capítulo V de estas Normas.

Parcela mínima: La parcelación del polígono se ajustará al régimen previsto en el Cuadro de Condiciones para cada tipo aplicado. Se permitirán, en todo caso, ordenaciones de edificación adosada y agrupada siempre que no se supere el número máximo de viviendas por hectárea previsto para cada tipo aplicado.

Régimen de espacios libres, zonas verdes y viales: Deberán cederse gratuitamente y libres de cargas al Ayuntamiento:

- a) Las superficies libres que en los Planes Parciales se definen como afectadas a los sistemas generales del Municipio, conforme al porcentaje mínimo que señala, para cada polígono, el cuadro de tipos del Capítulo V de estas Normas, cuya ubicación seguirá los criterios que con carácter indicativo se señalan en su caso en los planos de zonificación.

En el supuesto de que por la Junta de Compensación o por los titulares de las parcelas afectadas, en su caso, no se llevase a efecto la cesión, las superficies correspondientes serán expropiadas por el Ayuntamiento que entrará a formar parte de la Junta de Compensación, con el volumen pertinente.

- b) El porcentaje de superficie correspondiente a sistemas interiores según las previsiones de cada Plan Parcial, se sujetará a las siguientes reglas:

Los viales y zonas verdes a que se refiere este apartado deberán urbanizarse con carácter previo a la cesión.

La definición de las zonas verdes, en cuanto a nivelación, configuración y ubicación, se efectuará de tal modo que resulten superficies adecuadas a los fines de esparcimiento y recreo que les son propias.

Equipamiento: Las reservas establecidas en la Norma se computarán sobre la superficie del polígono.

Situaciones existentes: En orden a las edificaciones existentes se tendrán en cuenta los pormenores contenidos en la Ley del Suelo y Reglamento de reparcelaciones en suelo urbano.

- 3.4.8. **Sistema de actuación:** Será para los polígonos que integran este Sector, el de compensación.

- 3.4.8.1. En los polígonos cuya ejecución haya de llevarse a efecto bajo sistema de Compensación, se admitirá el fraccionamiento de los mismos, a los solos efectos de su ejecución y urbanización cuando se den los siguientes requisitos:

- Que las unidades urbanísticas resultantes estén afectadas por un coeficiente de cesiones y edificabilidad sensiblemente igual.

- Que permitan una actuación con zonificación independiente en lo que se refiere a espacios verdes y equipamiento.
- Que el Proyecto de fraccionamiento se someta a información pública y se apruebe definitivamente por la Comisión del Area. Cuando el fraccionamiento tenga lugar a iniciativa particular, será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Suelo.

3.4.8.2. En los polígonos a que se refiere el apartado anterior no podrán concederse licencias de edificación a cuenta del volumen edificable, salvo cuando se den los siguientes requisitos:

- Que se solicite por decisión de la Junta de Compensación.

Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y ejecutada la obra de urbanización pertinente en cuanto a la superficie cuya edificación se pretende.

- Que estén íntegramente transmitidas al Ayuntamiento, las superficies de cesión obligatoria, definidas para el polígono o subpolígono, respecto del cual se solicita la licencia a cuenta.

3.5. SUELO DE RESERVA METROPOLITANA.

3.5.1. **Ambito territorial:** Es el definido en los planos a escala 1:50.000 de estas Normas.

3.5.2. **Condiciones generales:** El suelo de reserva metropolitana, en tanto no se lleve a efecto la aprobación definitiva de los Planes Especiales a que se refiere la Norma 3.5.6., se someterá a la normativa prevista en las Normas 3.6.1. a 3.6.9. para el Sector de suelo rústico.

3.5.3. **Condiciones de uso:**

- a) **Industria:** Se permitirán únicamente instalaciones forestales, cinegéticas y de pesca.
- b) **Deportivo, Sanitario y Escolar:** Se permitirán instalaciones deportivas con destino a recreo y expansión de los núcleos urbanos definidos en los

Planos de Zonificación, instalaciones escolares con las dotaciones mínimas que establezca su legislación especial, y de carácter sanitario.

c) **Vivienda:** Se permitirá el uso de vivienda con carácter unifamiliar en los siguientes casos:

- Cuando se destine a usuarios de las instalaciones a que se refieren los apartados anteriores.
- Cuando se trate de ordenaciones de conjunto con las condiciones de volumen y de concentración del mismo a que se refiere la Norma 3.5.4., y se asuma por la entidad urbanizadora la obligación, debidamente garantizada, de repoblar a su costa el 50 % de la superficie de cesión obligatoria.

Condiciones de volumen:

- a) Será de 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado.
- b) Cuando el uso pretendido sea el deportivo, escolar, sanitario o de vivienda en régimen de conjunto urbano, el volumen permitido deberá ser objeto de concentración, de tal forma que se ceda al Ayuntamiento, libre de cargas y con carácter gratuito, el suelo restante no edificable en un porcentaje no menor del 80 %, con destino a la formación de un conjunto de espacios libres que sirva de base física a un sistema de equipamiento metropolitano, cuya realización se programará en colaboración con los Ayuntamientos afectados. El suelo edificable se desarrollará con sujeción a una o varias de las tipologías previstas en el Cuadro de Condiciones.

Condiciones estéticas: Se respetará el arbolado existente, salvo las sacas permitidas por la Legislación de Montes y se fomentará la repoblación forestal. Se prohíben los movimientos de tierra destructores de la vegetación o belleza natural del terreno.

3.5.6. Condiciones de tramitación:

- a) Se aplicará con carácter general la Norma 3.6.7
- b) Cuando se pretenda alguno de los usos a que se refiere la Norma 3.5.4., el polígono que, en su caso, se delimite, deberá ordenarse mediante la redacción de un Plan Especial, sometido a tramitación ordinaria, siempre

que, como requisito previo estén determinados los criterios de planeamiento metropolitano que posibilitan las actuaciones a que se refiere esta Norma.

Para la aprobación definitiva de los Planes Especiales que, en su caso, se redacten, será criterio determinante la adecuación, a juicio de la Comisión del Area Metropolitana, previo informe de los servicios técnicos correspondientes, de las previsiones del Plan a los criterios de planeamiento metropolitano existentes.

- 3.5.7 **Contenido de los Planes Especiales-** Será el establecido por la Ley del Suelo, con la información a que se refieren las Normas 2.1.4. a 2.1.7. Se tendrá especialmente en cuenta el impacto de las actuaciones que se prevean sobre la posible erosión del suelo, la calidad y cauces naturales de las aguas, la contaminación atmosférica y la defensa del arbolado.

3.6. SUELO RUSTICO.

Ambito territorial: Es el definido en los planos a escala 1:50.000 de estas Normas.

Condiciones de volumen: La edificabilidad máxima será de 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado.

- 3.6.3. **Condiciones de uso:** Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos salvo las excepciones siguientes:

a) **Industrial:** Se permitirán únicamente las instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, mineras o extractivas. Deberá procederse en este caso al adecuado tratamiento de residuos.

b) **Vivienda:** Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:

Quando con carácter unifamiliar se destine a usuarios de las instalaciones a que se refiere el apartado a).

— Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª de la Ley de 3 de Diciembre de 1953 sobre fincas mejora-

bles y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973.

Condiciones de altura: Se permitirá la máxima de 2 plantas, salvo lo señalado en la Norma 3.6.7.b).

Distancias mínimas: Será, para todas las edificaciones permitidas de un mínimo de 20 metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas, de 500 mts. respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación, y de 150 mts. respecto de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

Parcela mínima: A los solos efectos señalados en el título III del libro II de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, será unidad mínima de cultivo de secano la de 2 hectáreas y de regadío la de 25 áreas.

Condiciones de tramitación:

- a) Todos los proyectos de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, así como la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito, estarán sujetas a licencia municipal.
- b) Además, los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en estas Normas, estarán sujetos a previa aprobación de la Comisión del Area Metropolitana.
- c) Los proyectos de obras a que se refiere la Ley del Suelo, se sujetarán al procedimiento de aprobación que establece la misma Ley.

Condiciones estéticas: Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes o, al menos, de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

Legislación aplicable: El sector de suelo rústico estará sujeto a las previsiones de la legislación agraria, a lo señalado en la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

CAPITULO CUARTO – NORMAS ESPECIALES

- 4.1 En relación con aquellas **instalaciones** o **servicios** de interés público tales como instalaciones de comunicaciones, militares, administrativos, de servicios etc. que por la variedad de funciones que desarrollan no deban ser objeto de tratamiento específico en estas Normas, se establecen las siguientes reglas:
- a) Su localización la determinará el Ayuntamiento de acuerdo con la función específica que le corresponda y atendiendo a su compatibilidad con los usos previstos para el polígono donde se ubique.
 - b) Se ajustará a la tipología prevista en el Cuadro de Condiciones con los números 11 y 12 según su especie.
 - c) El Proyecto correspondiente deberá ser aprobado por la Comisión del Area, a menos que esté prevista la Instalación o Servicio por el Plan Parcial. Cuando se trate de instalaciones especiales en suelo rústico se actuará conforme a lo dispuesto en las Normas 3.6.1. y siguientes.
- 4.2. Si en los Planos de Zonificación o en estas Normas Urbanísticas no hubieran sido recogidas ordenaciones concretas aprobadas definitivamente por la Comisión del Area, las superficies correspondientes se regirán por lo señalado en las Normas 3.3.1. a 3.3.3.

CAPITULO V -- CUADRO DE TIPOS -- Término Municipal de: Santa María de la Alameda

Las condiciones a aplicar en los diferentes polígonos que se definen en los planos de zonificación, serán las que se establecen en el texto de las Normas para los sectores a los que pertenecen según el siguiente Cuadro de Tipos y en el Cuadro de Condiciones de la Edificación para los tipos y subtipos que en el mismo se especifican:

POLIGONO N.º	SECTOR	TIPOLOGIA DE USOS	SUBTIPOS	EDIFICABILIDAD S/POLIGONO APLICABLE m ² /m ²	PORCENTAJES DE EQUIPAMIENTOS PARA SISTEMAS GENERALES		
					verde	arterias	equipo
1	C. Antiguo ●	RU 4	X, Y	—	—	—	—
2	C. Antiguo	MC 1	X, Y, Z	—	—	—	—
3	C. Antiguo	MC 1	X, Y, Z	—	—	—	—
4	C. Antiguo	RU 4	X, Y	—	—	—	—
5	C. Antiguo	RU 4	X, Y	—	—	—	—
7	C. Antiguo	RU 4	X, Y	—	—	—	—
* 6	Ensanche ●	RU 3	X, Y	—	—	—	—
* 8	Ensanche ●	RU 3	X, Y	—	—	—	—
* 9	Ensanche ●	RU 3	X, Y	—	—	—	—
*10	Ensanche ●	RU 3	X, Y	—	—	—	—
11	O. Aprobada	RU 2	X, Y	—	—	—	—

* Los polígonos 6, 8, 9 y 10 se deberá redactar y aprobar un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias.

NOTA.— Los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias y/o montes de utilidad pública que a continuación se definen deberán considerarse exentos de cualquier edificación y afectación proyectada, quedando libres y expeditos para cumplir los fines para los cuales fueron creados.

Colada de la Cruz Verde (20,89 m. de ancho).

La edificabilidad sobre polígonos prevista en el Cuadro anterior prevalecerá sobre la señalada en el Cuadro General de Condiciones para el tipo correspondiente, cuando difirieren una y otra en un polígono determinado.



**AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA
(MADRID)**

Normas Subsidiarias y Complementarias de Santa María de la Alameda, relación del núcleo con expresión del número de polígono.-

POLÍGONO 1.- Santa María de la Alameda.-

POLÍGONO 2.- Navalespino.-

POLÍGONO 3.- Robledondo.-

POLÍGONO 4.- La Hoya.-

POLÍGONO 5.- La Paradilla.-

POLÍGONO 6.- Santa María de la Alameda (Nayasantero) (Colonia)

POLÍGONO 7.- Las Herreras.-

POLÍGONO 8.- El Pimpollar.-

POLÍGONO 9.- Las Juntas.-

POLÍGONO 10.- La Estación y La Parra.-

POLÍGONO 11.- Urbanización Río Cofio.-

COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION
DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID.

NORMAS SUBSIDIARIAS
Y COMPLEMENTARIAS
DE PLANEAMIENTO
PARA LOS MUNICIPIOS
DE LA PROVINCIA.

CUADRO DE CONDICIONES
DE LA EDIFICACION.

FECHA:
JULIO 1976

ZONA				
DENOMINACION	Nº	CARACTER	SIGLAS	
			PLANO	NORM.

RESIDENCIA	UNI-FAMILIAR.	1	SUBURBANO	RU 0	
		2	SUBURBANO	RU 1	
			SUBURBANO	RU 2	
			SUB / URB	RU 3	
		3	URBANO	RU 4	
		URBANO	RU 5		
	MULTI-FAMILIAR.	4	SUBURBANO	RM 1	
			URBANO	RM 2	
			URBANO	RM 3	
			URBANO	RM 4	
		URBANO	RM 5		

MIXTA	CASCO ANTIGUO.	5	RURAL	MC 1	
			RURAL	MC 2	
			URBANO	MC 3	
			URBANO	MC 4	
	EXTENSION.	6	RURAL	ME 1	
			URBANO	ME 2	
			URBANO	ME 3	
	CENTRO ACTIVIDAD	7	URBANO	MA 1	
			URBANO	MA 2	
			URBANO	MA 3	

INDUSTRIA	JARDIN	8	SUBURBANO	IJ 1	
			SUBURBANO	IJ 2	
	URBANA	9	URBANO	IU 1	
			URBANO	IU 2	
	ALMACEN	10	URBANO	IA 1	

ESPECIAL	EQUIPO	11	COMARCAL	EQ 1	
			LOCAL	EQ 2	
	SERVICIO	12	COMARCAL	ES 1	
			LOCAL	ES 2	

LIBRE	VERDE PUBL.	13	URB / SUB	LV	
	DEPORTE	14	URB / SUB	LD	
	VIAL PASILL	15	URB / SUB	LP	

TIPOLOGIA URBANA (NORMA 2-3-2)	COMUNES			P. N.	SECTOR DE ENSANCHE		SECTOR DE RESERVA URBANA	
	ALTURA MAXIMA (N- 2-3-2)				EDIFICABILIDAD MAXIMA S/PARCELA EDIFICABLE (N. 2-3-2)	DENSIDAD MAXIMA SOBRE PARCELA	EDIFICABILIDAD MAXIMA S/POLIGONO (N. 2-3-2)	DENSIDAD MAXIMA SOBRE POLIGONO
	Nº DE PANTAS							
	X	Y	Z					

AS	I	II	-	4.000	10	0.10	-	2	0.07	-	2
AS	I	II	-	2.000	10	0.15	-	3.5	0.11	-	3.5
AS . AP	I	II	-	1.000	15	0.20	-	7	0.13	-	7
AS . AP	I	II	-	500	30	0.33	-	14	0.22	-	14
AS . AP . AG	I	II	-	250	40	0.50	-	30	0.32	-	30
AS . AP . AG	I	II	-	125	60	0.70	-	50	0.42	-	50
AB	II	III	IV	-	20	0.50	-	30	0.32	-	30
AB	III	IV	V	-	25	0.75	-	50	0.48	-	50
AB	III	V	VIII	-	30	0.90	-	60	0.57	-	60
AB	IV	V	VIII	-	35	1.00	-	70	0.66	-	70
AB	V	VII	VIII	-	40	1.10	-	75	0.70	-	75

AG . C	I	I	II	-	60	0.60	-	-	-	-	-
AG . C	II	III	III	-	60	1.10	-	-	-	-	-
C . AB	III	III	IV	-	60	1.50	-	-	-	-	-
C . AB	IV	IV	V	-	55	1.80	-	-	-	-	-
AG . C	II	II	III	-	50	1.00	-	50	0.57	-	50
C . AB	III	IV	V	-	40	1.30	-	60	0.63	-	60
C . AB	IV	V	VI	-	40	1.50	-	70	0.73	-	70
AB	II	III	III	-	50	1.00	-	25	0.63	-	25
AB	III	IV	V	-	50	1.60	-	40	0.76	-	40
AB	IV	VI	VIII	-	50	2.00	-	45	0.86	-	45

AS	II	-	III	2.500	50	-	3.2	-	-	2.1	-
AS	II	-	III	1.500	60	-	6	-	-	3.6	-
AG	I	I	II	80	60	-	3	-	-	2.0	-
AB	II	III	IV	200	50	-	4.5	-	-	3.5	-
AB	II	III	IV	250	60	-	6	-	-	4.0	-

EX . AB	II	III	IV	-	25	0.5	-	-	0.33*	1.0*	-
EX . AB	I	II	III	-	30	0.7	-	-	0.50*	1.5*	-
EX . AB	II	III	IV	-	25	0.5	-	-	0.33*	1.0*	-
EX . AB	I	II	III	-	30	0.7	-	-	0.50*	1.5*	-

EX	I	II	-	-	1	0.03	-	-	0.03*	-	-
AB	I	II	III	-	20	-	0.5	-	-	0.30*	-
-	I	II	-	-	-	0.03	-	-	0.03*	-	-

* — INDICE APLICABLE UNICAMENTE A LOS POLIGONOS DEDICADOS CON CARACTER EXCLUSIVO AL USO CARACTERISTICO DE ESTA ZONA

ZONA	
SIGLAS	
NORM.	PLANO

RU 0
RU 1
RU 2
RU 3
RU 4
RU 5
RM 1
RM 2
RM 3
RM 4
RM 5

MC 1
MC 2
MC 3
MC 4
ME 1
ME 2
ME 3
MA 1
MA 2
MA 3

IJ 1
IJ 2
IU 1
IU 2
IA 1

EQ 1
EQ 2
ES 1
ES 2

LV
LD
LP

CONDICIONES DE USO									
EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERISTICAS EN CADA ZONA		VIVIENDA		COMERCIO Y OFICINAS		PUBLICO		INDUSTRIA	
		CATEGORIA	% POLIGONO	SITUACION	% POLIGONO	CATEGORIA	% POLIGONO	CATEGORIA	SITUACION
VILLAS O CHALETS EN PARQUE URBANIZADO		1	(≥ 95)	PROHIBIDO		7 Y 8		PROHIBIDO	
VILLAS O CHALETS EN CIUDAD JARDIN		1	(≥ 90)	SOLO EN LOS CENTROS PREVISTOS EN LOS PLANES PARCIALES		7 Y 8		" "	
		1	" "			2.7 Y 8		" "	
		1	" "			2.7 Y 8		" "	
HILERAS DE VIVIENDAS CON EQUIPO DE PRIMERA NECESIDAD		1	(≥ 85)			2.7 Y 8		1 2	
BLOQUES DE VIVIENDA CON EQUIPO COMER- CIAL, HOSTELERIA, CULTURAL, RELIGIOSO, SANI- TARIO, SOCIAL, RECREATIVO.		1 Y 2	(≥ 75)	2	(≥ 5)	1 2 3 4 5 6 7 (≥ 5)		1 2	
		1 Y 2	" "	2	" "	" " " " "		1 2	
		1 Y 2	" "	2	" "	" " " " "		1 2	
		1 Y 2	" "	2	" "	" " " " "		1 2	
EDIFICIOS DE VIVIENDA CON ANEJOS TALLERES E INDUSTRIAS NO MOLESTAS, COMERCIO, HOTELES, DIVERSIONES, EDIFICIOS PUBLICOS		1 Y 2	(≥ 85)	1	(≥ 5)	1 2 3 4 5 6 7 (≥ 5)		1 1 Y 2	
		1 Y 2	(≥ 75)	1	(≥ 10)	" " " " "		1 1 Y 2	
		1 Y 2	(≥ 50)	1	(≥ 15)	" " (≥ 10)		1 1	
		1 Y 2	(≥ 30)	1 Y 2	(≥ 20)	" " (≥ 15)		1 1	
EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIALES, OFICINAS, COMER- CIO, HOTELES, TALLERES, E INDUSTRIAS NO MO- LESTAS, EDIFICIOS PUBLICOS		1 Y 2	(≥ 75)	1	(≥ 10)	1 2 3 4 5 6 7 (≥ 5)		1 1 Y 2	
		1 Y 2	(≥ 50)	1 Y 2	(≥ 15)	" " (≥ 10)		1 1	
		1 Y 2	(≥ 40)	1 Y 2	(≥ 20)	" " "		1 1	
EDIFICIOS COMERCIALES Y DE OFICINAS VIVIENDAS HOTELES, DIVERSIONES, EDIFICIOS PUBLICOS, OFI- CIOS Y ACTIVIDADES NO MOLESTAS.		2	(≥ 40)	1 Y 2	(≥ 40)	1 2 3 5 6 7 (≥ 10)			
		2	(≥ 30)	1 Y 2	" "	" " " "			
		2	(≥ 30)	1 Y 2	(≥ 50)	" " " "			
INDUSTRIAS EN CIUDAD JARDIN		UNA VIVIENDA PARA GUARDERIA POR INDUSTRIA		LOS DESTINADOS AL SERVICIO DE LAS INDUSTRIAS		LOS DESTINADOS AL SERVICIO DE LOS POLIGONOS INDUSTRIALES		1 2 Y 3 2	
NAVES INDUSTRIALES								1 2 Y 3 2	
INDUSTRIAS EN PISOS								1 Y 2 2	
EDIFICIOS DE ALMACENES Y DEPOSITOS								1 Y 2 2	
INSTITUCIONES Y EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		UNA VIVIENDA PARA GUARDERIA POR INSTALACION		PROHIBIDO " " " " " "		1 2 3 4 5 6 7 Y 8 " " " " 1 " " " "		PROHIBIDO " " " " " "	
INSTALACIONES Y SERVICIOS URBANOS DE ABASTECIMIENTO, COMUNICACIONES, etc.								LOS PROPIOS DE LA INSTALACION	
PARQUES, JARDINES		-		KIOSKOS		2		PROHIBIDO	
INSTALACIONES DEPORTIVAS RECREATIVAS		UNA VIVIENDA POR INSTALACION		" "		7 Y 8		" " "	
CALLES, APARCAMIENTO		-		-		-		" " "	