

CAPITULO 5

~~NORMAS GENERALES DE EDIFICACION~~  
DILIGENCIA: ACUERDO PLENO  
DE FECHA: \_\_\_\_\_  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL PARDILLO, 2  
EL SECRETARIO DEL AYTO.,

ART. 5.1.- OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los Ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

ART. 5.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

5.2.1.- Ámbitos de actuación

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos.

- Unidad de Ejecución: Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir la justa distribución de las cargas y los transportes del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**DILIGENCIA:**

Se entenderá también por Unidad de Ejecución el ámbito de actuación urbanística que, provisionalmente, puede delimitarse para proceder a ejecutar y, en su caso, urbanizable tienen la consideración de unidad mínima edificable para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por ámbitos completos.

- Zona de ordenación: Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

- Sector de suelo urbanizable: Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación. A través de estos instrumentos podrán ser divididos en diferentes unidades de ejecución.

**5.2.2.- Aprovechamiento**

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito o de la parcela neta (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable se define en los términos previstos en el artículo 97 del TRLRSOU.

**5.2.3.- Densidad residencial**

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Esta determinación también podrá efectuarse por el valor total (número total de viviendas). Hay que distinguir dos tipos:

**Densidad residencial bruta:** Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerada.

**Densidad residencial neta:** Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas

locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

ART. 5.3.- **CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA**  
5.3.1.- **Alineaciones oficiales**  
DILIGENCIA:  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA  
APROBACION ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL PARDILLO, 2  
EL SECRETARIO DEL AYTO.,

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen o las ajustadas sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios libres públicos

B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial o previsto en las correspondientes fichas de sus sectores.

5.3.2.- **Parcela**

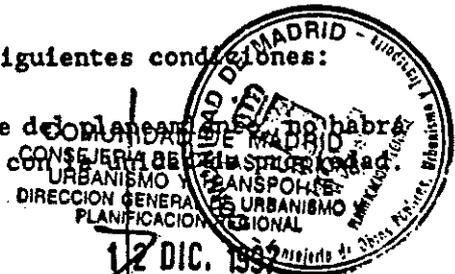
Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción y poder desarrollar un uso admitido.

5.3.3.- **Parcela edificable. Parcela neta**

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.- La unidad de parcela resultante de un planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de parcelación de ser necesariamente coincidente con la unidad de parcelación



DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
ELABORANTE

B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas de lindero registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparto de una finca firme en vía administrativa con anterioridad a la publicación en el Boletín Oficial de España de la Norma del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Peña.

C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima establecida en el presente Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de la Peña.

5.3.4.- Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas de la misma).

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.3.5.- Fachada principal

Es aquella alineación exterior de mayor longitud.

5.3.6.- Ancho de calle. Distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

5.3.7.- Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

5.3.8.- Espacios libres privados

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que con independencia de su titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos de recreo, deporte o ocio que no supongan edificabilidad sobre ellas, siempre que conllevan tratamientos superficiales del suelo y aparcamiento.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

como máximo en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al setenta y cinco por ciento (75%). Por su parte, en los patios de manzana no permitirá aparcamiento en superficie.

5.3.9.-

Espacios libres públicos

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.3.10.-

Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Canalizaciones subterráneas y suministro de energía eléctrica.
- Canalizaciones subterráneas y servicio de telefonía.
- Servicio de alumbrado público.
- Pavimentación de aceras y red de riego para alcorques y limpieza cuando fuera necesario.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística (capítulo 6).

5.3.11.-

Manzana. Manzana edificable

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable como se describe en el párrafo de las alineaciones oficiales.



12 JUN 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE



libre en cualquier caso de todo tipo de edificación o construcción, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

DILIGENCIA:  
APROBACION FINAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA

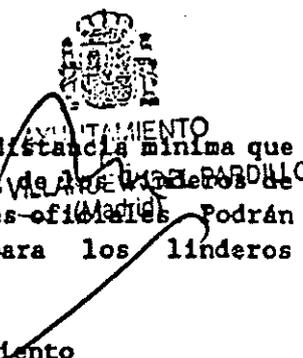
29 NOV 1997

En el caso de parcelas con linderos consecutivos a uno o varios viales se considerará como fachada principal, a los efectos de establecer el retranqueo, el lindero de mayor longitud.

VILLAMUEVA DEL PARDILLO  
EL SECRETARIO DEL AYTO.

5.5.2.- Retranqueos a linderos

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o posterior.



5.5.3.- Alineación fija de fachada. Área de movimiento

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan General, o de los planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal exterior o interior donde así se especifique. En caso contrario, define el área de movimiento que no puede ser superada por la edificación.

5.5.4.- Construcciones en el área de retranqueo

No se autorizan ningún tipo de construcciones con cubierta ya sea fija o desmontable. Quedan expresamente prohibidos los porches de cubierta permanente, cualquiera que sea el material que los cubra permitiéndose las pérgolas siempre y cuando las vigas y los travesaños sean de madera y la separación entre ejes de estos últimos igual o superior a 60 cms., así como los toldos.

ART. 5.6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6.1.- Índice de edificabilidad máxima

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan General a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:



- Se considerará edificabilidad neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

**DILIGENCIA:**

- Se considerará edificabilidad bruta y se aplicará sobre la superficie total del terreno, según la delimitación del mismo determinada por el Plan General.

5.6.2.-

Superficie máxima edificable

VILLANUEVA DEL PARDILLO, 1

EL SECRETARIO DEL AYTO.,

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, excluidos los balcones, balconadas y miradores.

B.- En las zonas de viviendas colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

C.- No computará la edificación bajo rasante en sótanos o semisótanos, incluidos los trasteros regulados por la presente normativa para vivienda colectiva.

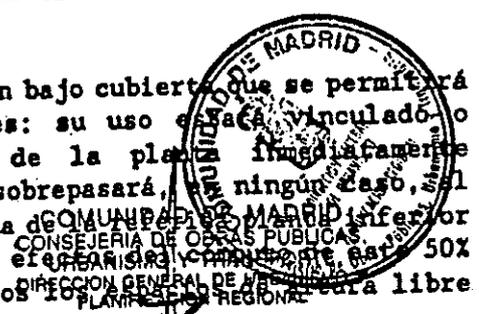
D.- No computarán los tendedores hasta 3 m<sup>2</sup>., computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.

E.- No computarán las terrazas hasta 5 m<sup>2</sup>., por cada unidad de vivienda, computando el resto de superficie que exceda a ésta al 100%.

F.- Los porches de cubierta permanente y completa, cualquiera que sea el material que los cubra, computarán al 50%.

G.- Los espacios apergolados no computarán siempre y cuando la separación de ejes entre los travesaños sea superior a 60 cms.

H.- No computará la edificación bajo cubierta que se permitirá en las siguientes condiciones: su uso será vinculado o adscrito exclusivamente al de la planta inmediatamente inferior y su superficie no sobrepasará, en ningún caso, el 50% de la superficie construida a la que esté vinculada. A los efectos de esta norma se considerarán incluidos todos los espacios que tengan una altura libre igual o superior a 150 centímetros.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
RESPONSABLE

I.- Con carácter excepcional, en las urbanizaciones de Santa María y las Vegas no computarán las dependencias anejas que se desarrollen en una sola planta y cuya superficie sea menor o igual a la resultante de aplicar un coeficiente del 3% a la superficie de la parcela edificable. El volumen único podrá situarse en el espacio de retranqueo obligatorio correspondiente a los linderos laterales o posterior, siempre y cuando se aporte autorización escrita del vecino o vecinos colindantes afectados.

La superficie máxima edificable será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies de forjado construibles de todas las plantas que componen la edificación, encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, con las proyecciones realizadas en los apartados A a F anteriores.

5.6.3.- Ocupación de parcela

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio sin contar aleros, cornisas y salientes, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela. Los elementos a los que se refieren los apartados D y E del epígrafe anterior computarán al 100% de su superficie a estos efectos.

ART. 5.7.- CONDICIONES DE FORMA Y CALIDAD.

5.7.1.- Tipologías edificatorias

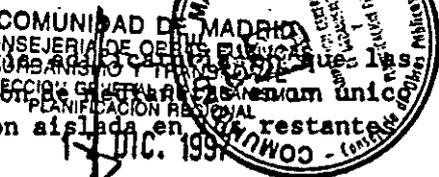
La Normativa referida a las zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

A.- Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

B.- Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

C.- Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales y la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

D.- Edificación pareada: tipología que las construcciones cumplen la condición de edificación aislada en un linderos común, y la de edificación aislada en el restante.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

5.7.2.- Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Su medición se utilizarán generalmente tanto en unidades métricas como el número de plantas del edificio.

DILIGENCIA: su medición se utilizarán generalmente tanto en unidades métricas como el número de plantas del edificio.  
DE FECHA: 29 NOV 1997  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA: 29 NOV 1997

A.- Medición de la altura por unidades métricas.

La altura de la edificación se medirá desde la cota de origen y referencia, tal y como se establece ésta en el apartado siguiente, hasta la cara inferior del forjado que constituya el techo de la última planta. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el plano de fachada. En ambos casos la medida se efectuará desde la cota de origen y referencia hasta el punto más desfavorable de cada fachada. La comprobación de la altura se definirá de cada efectuará en todas las fachadas.

EL SECRETARIO DEL AYTO.  
28729-VILLANUEVA DE LA TORRE (Madrid)

B.- Cota de origen y referencia.

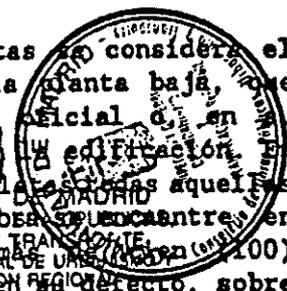
La cota de origen y referencia es la cota del suelo pisable de la planta baja en su punto más desfavorable no pudiendo situarse esta cota, en el punto medio de cada fachada, a más de ciento veinticinco (125) centímetros sobre:

- a) La rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincide la fachada o fachadas con la alineación oficial.
- b) La rasante del terreno en contacto con la edificación para el resto de las tipologías edificatorias, no siendo admisibles las alteraciones topográficas del terreno natural que deberá ser respetado.

Además, la referida cota de origen y referencia deberá cumplir siempre con la condición de no situarse, en ningún punto de cada fachada, a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre cualquiera de las dos rasantes referidas, según los casos. En consecuencia, en calles con pendientes y a partir de esa cota máxima será obligatorio el escalonamiento de la edificación.

C.- Medición de la altura por plantas.

Para la medición de la altura por plantas se considerará el número de plantas completas, incluida la planta baja, que tiene la edificación sobre la rasante oficial o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. En este sentido, computarán como plantas completas aquellas cuya cara inferior del forjado que cubra se encuentre en el punto medio de cada fachada a más de ciento (100) centímetros sobre la rasante oficial o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

5.7.3.- Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que puede alcanzar la edificación en aplicación de lo que establece el presente Plan General según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios establecidos en el epígrafe anterior. Cuando la zona de ordenanza fija ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

5.7.4.- Altura libre de pisos

Es la distancia medida sobre la vertical entre la altura inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamiento.

A los efectos de este Plan General se establecen las siguientes:

Plantas sobre rasante

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de cota de origen y referencia para la edificación. Su altura libre no será inferior a doscientos sesenta (260) centímetros para el uso residencial y trescientos veinte (320) centímetros para el resto de usos.

Planta bajo rasante

- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, considerado en la cara inferior del forjado, se encuentra en el punto medio de cada fachada por encima de la rasante oficial o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco (25) centímetros y menos de cien (100) centímetros. Por encima de esta última cota la planta en cuestión se considerará a todos los efectos planta sobre rasante. Su altura libre no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1 de Dic. 1997

DOCUMENTO APROBADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

- Sótano:

Es aquella que sitúa por debajo de la rasante oficial no puede ser considerada sótano de acuerdo al apartado anterior. Su altura no será inferior a treinta (230) centímetros, no pudiendo tener ningún elemento colgado exento de instalaciones y una altura menor de doscientos cinco (205) centímetros.

EL SECRETARIO DEL AYTO.

5.7.5.- Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. A los efectos del cumplimiento de las condiciones particulares de las zonas y de la condición fijada en el apartado H) del artículo 6.2 precedente, las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 20° sexagesimales y máxima de 35° sexagesimales, no pudiendo situarse ningún elemento de la misma - sea cubrición, alero o cornisa - a más de 35 centímetros de la cara superior del último forjado en toda la línea de intersección de este plano con el plano o planos de fachada.

5.7.6.- Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de la envolvente definida por planos a 45° sexagesimales trazados desde el borde del último forjado y desde todas las fachadas.

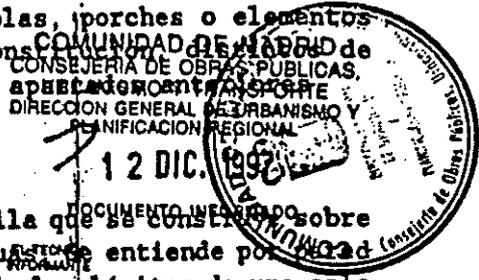
C.- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, que estará retranqueado tres metros como mínimo de la fachada o fachadas sobre la alineación oficial.

D.- En el caso de las cubiertas planas los antepechos tendrán una altura máxima desde la cubierta de 1,20 metros.

En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera que sea su construcción, sin que los autorizados expresamente en los planos de urbanismo.

5.7.7.- Pared medianera. Línea medianera

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el lindero de dos propiedades contiguas. Se entiende por línea medianera aquella construida dentro de los límites de una sola propiedad.



finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera que queda expuesta a la intemperie se denominará medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared que forma la mitad de la pared medianera.

Las medianeras que queden al descubierto bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

#### 5.7.8.- Salientes o vuelos y entrantes en las fachadas

A) Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio:

- a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.
- b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
- d) Mirador es el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa en una longitud mayor de treinta (30) centímetros el ancho del vano.

DILIGENCIA:  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 21 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL PARDILLO  
EL SECRETARIO DEL AYTO.

AYUNTAMIENTO  
DE  
VILLANUEVA DEL PARDILLO  
(Madrid)  
28229

COMUNIDAD DE MADRID del  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACION REGISTRADA  
12 DIC. 1997  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores.

B) Desde cualquier plano de fachada situado sobre una alineación exterior, generalmente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado. Se prohíben los salientes y vuelos en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

C) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

D) En edificación aislada o pareada los vuelos no podrán ocupar los límites que la norma total o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General señale para el retranqueo y separación a linderos, midiéndose por tanto estas separaciones desde el borde de los salientes, si los hubiere, a las respectivas alineaciones oficiales o linderos.

E) Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior o en las fachadas interiores cumplirán las siguientes condiciones. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

F) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

#### 5.7.9.- Cornisas y Aleros

A) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de cincuenta (50) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada normal zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General.

B) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles de ancho no inferior a 6,00 m. dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3,00 m. y que no tengan una longitud superior a 4,00 m.. En cualquier caso deberán retranquearse 0,80 m. del encintado de la calle o de la línea de alineación exterior.

COMUNIDAD DE MADRID  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

2 DIC. 1981

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

5.7.10.- Patios de luces y ventilación

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado en el cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

A) Patios cerrados

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento más alto de los que formen el patio.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas:

DIMENSIONES DE LOS PATIOS			
TIPO	USO DEL LOCAL	ANCHURA	MINIMO
A	PIEZAS HABITABLES (EXCEPTO COCINAS)	H/3	3,00
B	COCINAS	H/4	3,00
C	PIEZAS NO HABITABLES, ESCALERAS, PASILLOS, VESTIBULOS Y PARAMENTOS CIEGOS	H/5	3,00

Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la nueva. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las establecidas de trescientos (300) cm.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de igual a la dimensión menor entre los paramentos opuestos, cuyas

**DILIGENCIA:**

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

luces rectas no podrá ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose a lo largo de los parámetros enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se medirá la longitud del segmento perpendicular al paramento medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el de la lindería cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad y para ambas fincas.

Con carácter general se prohíbe el colgado de ropa en todos los patios cerrados.

**B) Patios abiertos**

Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea  $P \leq 1,5 A$ , siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y A el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros del muro de coronación, valor que podrá reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que los parámetros opuestos sean ciegos.

No obstante, cuando la profundidad no sea superior a su ancho se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros.

Con carácter general se prohíbe el colgado de ropa en todos los patios abiertos.

**5.7.11.- Acceso**

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la parcela.



Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,30 m. y en viviendas unifamiliares 1,00 m. de ancho y 2,10 m. de altura.

DEPENDENCIA:

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

Los portones y cancelas de acceso al interior de la vivienda tendrán un ancho máximo de 1,50 m.

APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997

La abertura de las hojas de cierre deberá abrirse hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones o locales de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

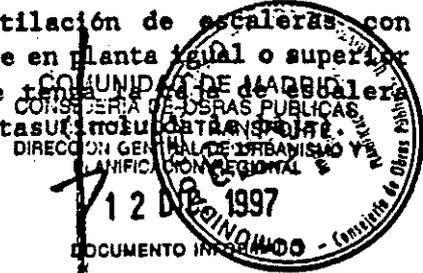
En las construcciones que además se consideren de uso público, con independencia de su titularidad, esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento de los itinerarios interior de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.7.12.- Escaleras

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,00 m. en edificios de vivienda colectiva y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que cubren para edificios de hasta tres plantas.



EL TÉCNICO RESPONSABLE

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

DILIGENCIA:

0,60 m. < APROBACION PROVINCIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA \_\_\_\_\_

Siendo "h" la dimensión de la huella a la altura de la tabica, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

APROBACION PROVINCIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997

VILLANUEVA DEL PARDELO, 1

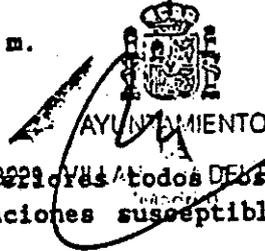
EL SECRETARIO DEL AYTO.,

0,20 m. > t > 0,14 m.

0,36 m. > h > 0,24 m.

5.7.13.- Cerramientos exteriores

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.



En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación deberán tratarse de acuerdo a las condiciones estéticas definidas en el Capítulo 10 de estas Normas para cada una de las zonas.

Con carácter general se prohíbe el alicatado de los mismos, así como canaletas y bajantes de pluviales vistas.

Con carácter general se prohíbe colgar ropa en los espacios visibles desde la vía pública.

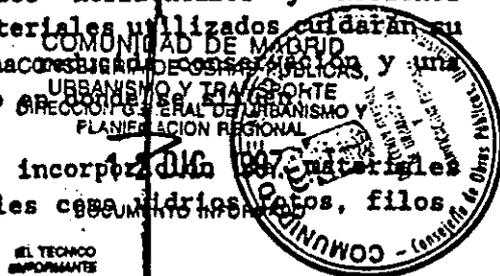
B.- Las cercas y vallados y, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar las parcelas o propiedades deberán ejecutarse dentro de cada zona, en su totalidad o en sus zócalos si no son completamente opacos, con los materiales permitidos en cada zona para las fachadas.

Tendrán zócalos con una altura mínima de 1,00 m. y podrán alcanzar una altura máxima de 2,50 m.. Queda expresamente prohibida la apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su aspecto y calidad, tendrán una coloración adecuada al entorno

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc..

EL TECNICO  
INFORMANTE



5.7.14.- Garajes. Plazas de aparcamiento

A) Para cualquier uso la dotación mínima de aparcamiento establecida en el Capítulo IV de las presentes Normas podrá incrementarse hasta un 20% previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. **APROBACIÓN FINAL DE LOS PLANOS**  
**DE FECHA 29 NOV 1997**

B) Las plantas o partes de ellas descritas al uso de garaje-aparcamiento deberán tener, excluidas las rampas de acceso, una superficie útil igual o superior al resultado de multiplicar el número de plazas por 20 m<sup>2</sup>.

C) Toda plaza de aparcamiento para vehículos tendrá una dimensión mínima, libre de todo tipo de obstáculos y en toda su superficie, de 2,20 metros de anchura y 4,50 metros de profundidad. Las calles de acceso a las plazas tendrán una anchura mínima libre de obstáculos de 5,00 metros.

5.7.15.- Rampas

Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos, independientemente de su uso, tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en los curvos, con un radio mínimo de 6 metros. En cualquier caso la incorporación a la vía pública necesitará de una meseta recta de 4,50 metros de longitud, en el interior de la parcela, con una pendiente máxima del 5%.

5.7.16.- Trasteros

En los edificios de vivienda colectiva y en las plantas bajo rasante se podrán disponer un máximo de un trastero por unidad de vivienda más un cuarto de comunidad. Todos ellos cumplirán con la condición de no tener una superficie construida, incluyendo los pasillos de distribución entre ellos, superior a 12 m<sup>2</sup>. por unidad.

5.7.17.- Condiciones interiores de los locales

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de los locales se regula en las presentes Normas Urbanísticas y de Transporte en concreto (Capítulo 4).

COMUNIDAD DE REGACIÓN DE  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



5.7.18.- Desagües de cubiertas y patios

Las aguas pluviales recogidas en cubiertas y patios y demás elementos no podrán evaporarse a las vías y espacios públicos debiendo conducirse a DE FECHA 29 NOV 1997. APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO

5.7.19.- Humedades e impermeabilización

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.7.20.- Anuncios publicitarios

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán muestras en las condiciones señaladas a continuación.

5.7.21.- Muestras

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será de 5 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0,50 m., dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02 m. de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 m..

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores serán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios o, en su defecto, el consentimiento general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 m. del anuncio y a 8 m. si lo estuvieran enfrente.