

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Zarzalejo

1986



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



Comunidad de Madrid

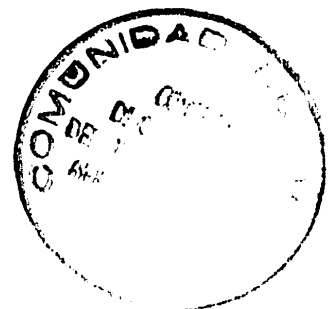
**Normas
Urbanísticas**

Ayto. de la ciudad d
 vistoy mecho (Or Ayto
 Plenoparacuerdo 05 VI86

EISRIO. / Amable Tula

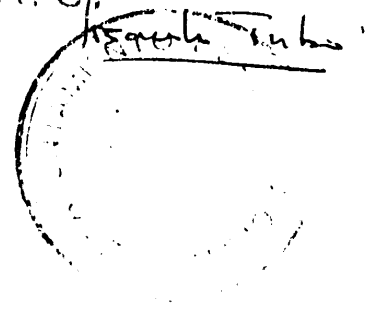


Atencion Municipal

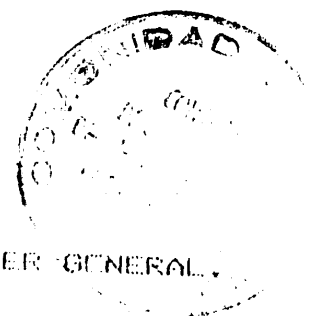


NORMAS URBANISTICAS.

Ayto. de Madrid
visto y acordado en el Ayuntamiento
Pleno de fecha 10 de Mayo de 1956
EISR.C.



Ante el Sr. D. Juan de Dios



1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
09 JUN. 1986	
EL TECNICO INFORMANTE	<i>A. Ant...</i>

1.1.- OBJETO.

EL OBJETO DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS ES LA REVISION Y ADAPTACION A LA LEY DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (19/1.975 DE 2 DE MAYO), TEXTO REFUNDIDO R.D. 1.346/1.976, DE 9 DE ABRIL, B.O.E. NUM. 144 DE 16 DE JUNIO Y 145 DE 17 JULIO), DE LAS NORMAS VIGENTES Y, POR TANTO, ORDENAR LA ACTIVIDAD URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO.

1.2.- AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION.

LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PRESENTES, SERAN DE APLICACION EN LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO ADMINISTRATIVO ACTUAL PERTENECIENTE AL TERMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO.

1.3.- AMBITO TEMPORAL.

LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS ENTRAN EN VIGOR CON LA PUBLICACION DEL ACUERDO DE SU APROBACION DEFINITIVA SU VIGENCIA ES INDEFINIDA, SIN PERJUICIO DE SU REVISION O MODIFICACION, O BIEN SU SUSTITUCION POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL AL QUE SUPLEN.

DE CUALQUIER MODO, PROCEDERA SU REVISION CUANDO SE DEBAN ADOPTAR NUEVOS CRITERIOS QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA GENERAL ORGANICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL O A ALGU-

NO DE LOS CONTENIDOS, DETERMINACIONES O ELEMENTOS ESTRUCTURANTES REFERIDOS EN ESTAS NORMAS O A LA CLASIFICACION DEL SUELO, POR CUALQUIERA DE LOS MOTIVOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO 154 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ADEMÁS:

A) CUANDO ASÍ LO ACUERDE, EN VIRTUD DE LOS ARTICULOS 47.2 Y 51 DE LA LEY DEL SUELO Y 157 Y 163 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO POR EXIGENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS, LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID, LA CONSEJERIA DE URBANISMO DE LA MISMA O POR MAYORIA ABSOLUTA DEL PLENO MUNICIPAL.

B) CUANDO LAS NORMAS RESULTEN AFECTADAS POR LAS DETERMINACIONES DE UN PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE COORDINACION QUE LO EXIGIERA EN VIRTUD DE LOS ARTICULOS 9.2 DE LA LEY DEL SUELO Y 156-C DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

PROCEDERA LA MODIFICACION DE ALGUNO O ALGUNOS DE SUS ELEMENTOS, CONTENIDOS O DETERMINACIONES NO ESTRUCTURANTES DE ESTAS NORMAS, CUANDO LA ALTERACION DE LOS MISMOS NO LLEVE CONSIGO ALGUNA DE LAS AFECTACIONES SEÑALADAS EN LOS PARRAFOS ANTERIORES. AQUELLAS ALTERACIONES QUE IMPLICARAN MODIFICACION PARCIAL, PUNTUAL O AISLADA PODRAN SER INCLUSO LAS QUE IMPLIQUEN UN CAMBIO EN LA CLASIFICACION O CALIFICACION DEL SUELO QUE NO AFECTE A

NINGUNO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES REFERIDOS EN EL PARRAFO SIGUIENTE.

1.4.- DETERMINACIONES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES O FUNDAMENTALES.

SE ENTENDERA COMO ELEMENTOS O DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES, DE CARACTER FUNDAMENTAL PARA LOS OBJETIVOS DE LAS PRESENTE NORMAS, Y A LOS EFECTOS DE VALORAR EL ALCANCE DE LAS POSIBLES MODIFICACIONES O EVENTUALES ALTERACIONES DE LAS MISMAS, LAS SIGUIENTES:

- LA DESCLASIFICACION DE CUALQUIER PORCION DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
- EL INCREMENTO EN MAS DE UN 20% (VEINTE POR CIENTO) DEL SUELO URBANO DELIMITADO.
- LA ALTERACION DE LOS USOS GLOBALES.
- LA DISMINUCION DE LA PARCELA MINIMA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.5.- DOCUMENTACION, CONTENIDO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS, SE COMPONEN DE:

A) INFORMACION URBANISTICA, QUE CONSTA DE: MEMORIA (TOMOS 1 Y 2) Y PLANOS (I.1, I-2, I-3 TOMO 3).

B) ORDENACION, QUE CONSTA DE: MEMORIA Y NORMAS URBANISTICAS (TOMO 4) Y PLANOS DE ORDENACION (P-1 AL P-10, TOMO 5).

TODOS LOS DOCUMENTOS DE ORDENACION, SERAN VINCULANTES EN VIRTUD DEL ALCANCE DE SUS PROPIOS CONTENIDOS.

1.6.- CLASIFICACION DEL SUELO.

LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS, CLASIFICAN EL TERMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO EN DOS TIPOS DE SUELO: URBANO Y NO URBANIZABLE.

1.7.- TERMINOLOGIA.

PARCELA.- PORCION DE TERRENO, LIMITADA POR TRES O MAS LADOS, CON POSIBILIDAD DE ACCESO DIRECTO DESDE ALGUNA VIA, AL MENOS POR UNO DE SUS LADOS.

SOLAR.- PORCION DE PARCELA SUSCEPTIBLE DE SER EDIFICADA SEGUN LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 82 DE LA VIGENTE LEY DEL SUELO.

PARCELA MINIMA.- ES AQUELLA QUE TIENE LA SUPERFICIE MINIMA PARA SER EDIFICADA, SEGUN MARQUEN LAS ORDENANZAS Y CON, AL MENOS, UN LADO A UNA VIA O CALLE, DE DIMENSIONES TAMBIEN MARCADA POR LAS ORDENANZAS.

PARCELA EDIFICABLE.- ES LA RESULTANTE DE LA ORDENACION CORRESPONDIENTE UNA VEZ HECHAS LAS CESIONES PERTINENTES.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- ES AQUELLA QUE, BIEN AISLADA, BIEN ADOSADA A OTRA U OTRAS, TIENE ACCESO DIRECTO E INDEPENDIENTE DESDE EL EXTERIOR. SI SE DESARROLLA EN MAS DE UNA PLANTA, LOS ELEMENTOS DE COMUNICACION VERTICAL SERAN EXCLUSIVOS DE CADA UNA.

VIVIENDA COLECTIVA.- ES AQUELLA QUE COMPARTE CON OTRAS ELEMENTOS DE COMUNICACION Y ACCESO. ESTO ES, VESTIBULO PASILLOS DE ACCESO, ESCALERAS, RAMPAS, ETC.

EDIFICACION EXENTA.- TODA AQUELLA QUE NO PRESENTA LADOS MEDIANEROS, TRATANDOSE TODOS ELLOS COMO FACHADAS, CON POSIBILIDAD DE APERTURA DE HUECOS DE TODA INDOLE (VISTAS, LUCES, VENTILACION, ACCESOS, ETC.).

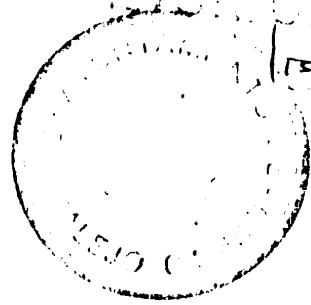
EDIFICACION AGRUPADA.- ES LA SITUADA EN CONTIGUIDAD CON OTRA EDIFICACION.

EDIFICACION AISLADA. - ES TODA EDIFICACION EXENTA SITUADA EN PARCELA INDEPENDIENTE.

EDIFICACION PAREADA. - ES UNA EDIFICACION AGRUPADA FORMADA POR DOS EDIFICIOS Y QUE, EN SU CONJUNTO, CONSTITUYEN UN EDIFICIO EXENTO.

EDIFICACION EN MANZANA CERRADA. - ES LA QUE OCUPA TODO EL FRENTE DE LA ALINEACION DE LAS CALLES QUE CONTORNEAN LA MANZANA.

Ayto. de ...
 VISTO ...
 Plenipotenciario ...

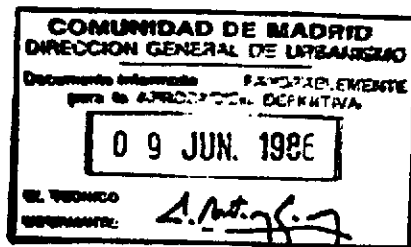


...
 ...

Aplicación ...



2.- DESARROLLO POSTERIOR DE LAS
 NORMAS SUBSIDIARIAS EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO



2.1.- REGIMEN DEL SUELO.

EL TERMINO MUNICIPAL DE ZARZALEJO, POR LAS PRESENTES NORMAS, SE CLASIFICA EN ALGUNO DE LOS SIGUIENTES TIPOS DE SUELO:

- SUELO NO URBANIZABLE.- CONSTITUIDO POR LOS TERRENOS QUE NO DEBEN SER OCUPADOS POR ACTIVIDADES DOMINANTES QUE ALTEREN SU NATURALEZA O DESTINO EMINENTEMENTE AGRARIO, Y QUE NO SON EstrictAMENTE PRECISOS PARA CUBRIR LAS NECESIDADES URBANAS.
- SUELO URBANO.- AQUEL QUE POR SU GRADO DE CONSOLIDACION O DE EJECUCION DE SU PLANEAMIENTO, O POR POSEER INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS, REUNE LAS CONDICIONES FISICAS NECESARIAS Y SUFICIENTES PARA PERMITIR SU DIRECTA EDIFICACION O SU DESARROLLO MEDIANTE EL PLANEAMIENTO O ACTUACION DE GESTION Y EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES Y CESIONES QUE SE REQUIERAN PREVIAMENTE.

2.1.1.- CALIFICACION DEL SUELO.

CON INDEPENDENCIA DEL DOMINIO O TITULARIDAD DEL SUELO Y DE SU UTILIZACION PUBLICA O PRIVADA, LOS TERRENOS O PARCELAS DEL TERMINO MUNICIPAL, EN CUALQUIERA DE LAS

CLASES DE SUELO ANTERIORES, SE CALIFICAN DENTRO DE ALGUNO DE LOS USOS GLOBALES QUE, A CONTINUACION, SE RELACIONAN.

- A) USO RUSTICO.
- B) USO EXTRACTIVO.
- C) USO RESIDENCIAL DOMINANTE
- D) USO INDUSTRIAL DOMINANTE
- E) ESPACIOS LIBRES

2.2.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS, SE PODRAN DESARROLLAR MEDIANTE ALGUNA DE LAS SIGUIENTE FIGURAS Y PROYECTOS DE PLANEAMIENTO, ORDENACION Y EJECUCION.

2.2.1.- PLANES ESPECIALES.

EN GENERAL, AUNQUE NO SE PREVE NI SE DELIMITAN EXPRESAMENTE, PODRAN REDACTARSE PLANES ESPECIALES EN LOS SUPUESTOS RECOGIDOS POR EL ARTICULO 76.3,4,5 Y 6 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

NO SE PREVE CON CARACTER GENERAL, SU REDACCION AUNQUE PODRAN SER EXIGIDOS POR EL AYUNTAMIENTO A FIN DE COM-

PLETAR ALINEACIONES, RASANTES Y DEMAS ELEMENTOS DE URBANIZACION NECESARIOS PARA QUE LAS PARCELAS PUEDAN ADQUIRIR LA CONDICION DE SOLARES, TODO ELLO DE ACUERDO CON LO ESTIPULADO EN EL ARTICULO 65 Y 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.2.3.- PROYECTOS DE URBANIZACION Y OBRAS ORDINARIAS.

LOS PROYECTOS DE URBANIZACION SON PROYECTOS DE OBRAS CUYA FINALIDAD ES LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES DE LAS PRESENTES NORMAS. CONSTITUYEN INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE TODAS LAS DETERMINACIONES EN CUANTO A OBRAS DE URBANIZACION TALES COMO: VIALIDAD, ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, JARDINERIA Y OTRAS ANALOGAS.

CON INDEPENDENCIA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION, PODRAN REDACTARSE Y APROBARSE, CONFORME A LA LEY DE REGIMEN LOCAL, PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS EN EL SUELO URBANO, QUE NO TENGAN POR OBJETO DESARROLLAR INTEGRAMENTE EL CONJUNTO DE DETERMINACIONES DE UN PLAN DE ORDENACION, PUDIENDO REFERIRSE A OBRAS PARCIALES O MENORES DE PAVIMENTACION, ALUMBRADO, AJARDINAMIENTO, SANEAMIENTO LOCAL Y OTRAS SIMILARES, SIN EL PROCEDIMIENTO DEL ARTICULO 41 DE LA LEY DEL SUELO.

EN NINGUN CASO, TANTO LOS PROYECTOS DE URBANIZACION COMO LOS DE OBRAS ORDINARIAS PODRAN CONTENER DETERMINACIONES SOBRE ORDENACION, REGIMEN DEL SUELO O DE LA EDIFICACION, SIN PERJUICIO DE QUE PUEBAN EFECTUAR LAS ADAPTACIONES DE DETALLE EXIGIDAS POR LAS CARACTERISTICAS DEL SUELO Y SUBSUELO EN LA EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS.

CUANDO LA ADAPTACION DE DETALLE SUPONGA ALTERACION DE LAS DETERMINACIONES SOBRE ORDENACION O REGIMEN DEL SUELO O DE LA EDIFICACION DE LOS PREDIOS AFECTADOS POR EL PROYECTO, DEBERA APROBARSE PREVIA O SIMULTANEAMENTE LA CORRESPONDIENTE MODIFICACION DEL PLAN; SALVO QUE DICHAS ALTERACIONES ESTUVIESEN PREVISTAS O FUESEN COMPETENCIA DE UN ESTUDIO DE DETALLE, EN CUYO CASO SE TRAMITARAN CONJUNTAMENTE EL PROYECTO Y EL ESTUDIO DE DETALLE.

2.2.4.- CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.

LA DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION, CUANDO ESTA NO VENGA DETERMINADA EN LAS PRESENTE NORMAS SUBSIDIARIAS, DEBERA CONTAR, ADEMAS DE CON LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA LEY (ARTICULO 117 DE LA LEY DEL SUELO Y 36 DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA), CON LA PROPUESTA VOLUNTARIA DE LOS INTERESADOS.

2.2.5.- SISTEMAS DE ACTUACION.

EN SISTEMAS DE EJECUCION PODRAN SER CUALQUIERA DE LOS PREVISTOS POR LA LEY DEL SUELO: COMPENSACION, COOPERACION O EXPROPIACION.

EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE EL SISTEMA DE ACTUACION PREFERIBLE SERA EL DE COMPENSACION. A EFECTOS DE CAMBIAR O SEÑALAR EL SISTEMA DE ACTUACION, SE ESTARA A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 119.3 DE LA LEY DEL SUELO.

2.3.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA EN TODA CLASE DE SUELO.

LAS PRESENTES NORMAS SE DESARROLLARAN DIRECTAMENTE MEDIANTE LA REDACCION, EN SU CASO, DE ESTUDIOS DE DETALLE PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACION O DE OBRAS.

TODAS LAS OBRAS CUYA EJECUCION SE PREVE EN EL PRESENTE PLAN DE ORDENACION SE CLASIFICAN EN DOS CATEGORIAS:

A) OBRAS MAYORES QUE REQUERIRAN PROYECTO REDACTADO POR TECNICO SUPERIOR LEGALMENTE RECONOCIDO COMO COMPETENTE, Y

B) OBRAS MENORES QUE NO REQUIEREN PROYECTO.

TODAS LAS OBRAS CUYA EJECUCION SE PREVE EN EL PRESENTE

PLAN DE ORDENACION CORRESPONDE A DOS TIPOS DE ACTUACION:

- A) OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, Y
- B) OBRAS DE EDIFICACION.

SERA PRECEPTIVA LA OBTENCION DE LICENCIA DE OBRA PARA TODOS Y CADA UNO DE LOS ACTOS A QUE SE REFIERE EL ART. 178 DE LA LEY DEL SUELO Y DEMAS PREVISTOS EN EL PRESENTE PLAN DE ORDENACION Y REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA Y LA LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID.

TENDRAN LA CONSIDERACION DE OBRAS MAYORES DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION TODAS AQUELLA PARA LAS QUE SE REQUIERE LICENCIA.

PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SERA PRECEPTIVA LA PRESENTACION AL ORGANISMO COMPETENTE DE UN EJEMPLAR TRIPLICADO DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LA OBRA QUE SE TRATE.

SON OBRAS DE INFRAESTRUCTURA LAS RELATIVAS A LA EJECUCION E INSTALACION DE LOS SERVICIOS MINIMOS URBANISTICOS, A SABER: AGUA, ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO, SANEAMIENTO, ACCESIBILIDAD, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS Y ENCINTADO DE ACERAS. ASIMISMO SERA PRECEPTI-

VA LA ELABORACION DE UN PROYECTO DE REPOBLACION Y JARDINERIA PARA LAS ZONAS VERDES DE PARQUES, Y JARDINES, ASI COMO DE LOS RESTANTES ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

LA COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA COMPETERA EN TODO CASO AL AYUNTAMIENTO. EL CUAL VENDRA OBLIGADO A CONCEDERLAS SIEMPRE QUE EL PROYECTO SE AJUSTE AL PLAN DE ORDENACION, SIN PERJUICIO DE LAS AUTORIZACIONES PREVIAS QUE SEAN COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID.

SE EXCEPTUAN DE LICENCIAS LAS OBRAS DENOMINADAS MENORES, ENTRE LAS QUE SE DEBEN COMPRENDER LAS SIGUIENTES:

- A) LAS CERCAS PROVISIONALES DE CERRAMIENTOS DE SOLARES
- B) LAS CONEXIONES DE LAS ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AL CANTARILLADO.
- C) LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS EN EL INTERIOR DE UN SOLAR, SIEMPRE QUE NO IMPLIQUEN LA APERTURA DE CIMIENTOS, LA EXCAVACION DE SOTANOS NI LA DESTRUCCION DE JARDINES O ARBOLADO.
- D) LAS OBRAS INTERIORES QUE NO SUPONGAN CAMBIOS EN LAS ABERTURAS, PAREDES, PILARES, TECHOS NI, EN GENERAL,

EN LA ESTRUCTURA O DISTRIBUCION EXTERIOR DEL EDIFICIO.

NO OBSTANTE LO PREVISTO EN EL ARTICULO ANTERIOR, EN TODOS LOS CASOS DE OBRAS MENORES, BIEN EL PROPIETARIO O TITULAR, BIEN EL CONTRATISTA O EMPRESARIO DE LAS MISMAS, BIEN EL FACULTATIVO DIRECTOR DE AQUELLAS ANTES DE INICIARLAS, VENDRAN OBLIGADOS, ALTERNATIVAMENTE, A OBTENER INFORME FAVORABLE O AUTORIZACION PARA EFECTUARLAS, RESPONSABILIZANDOSE, EN CASO CONTRARIO LOS AUTORES DE LAS OBRAS DE LAS CONSECUENCIAS DINAMANTES DE LAS MISMAS.

LAS LICENCIAS DEVENCARAN LA CORRESPONDIENTE TASA EN BENEFICIO DEL ORGANISMO MUNICIPAL SIEMPRE QUE ESTE LA TENGA PREVISTA EN LAS ORDENANZAS MUNICIPALES EN VIGOR.

TODA DENEGACION DE LICENCIA SERA MOTIVADA Y SUSCEPTIBLE DE RECURSO.

LAS LICENCIAS DE OBRAS SE OTORGARAN SALVO SIEMPRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SIN PERJUICIO DEL DERECHO DE TERCERO.

BAJO NINGUN ASPECTO PODRAN SER INVOCADAS PARA INCLUIR, ELUDIR O DISMINUIR LA RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL EN QUE HUBIEREN PODIDO INCURRIR LOS BENEFICIARIOS EN EL

EJERCICIO DE SUS ACTIVIDADES.

TODA LICENCIA OTORGADA CADUCARA, SI NO DIESEN COMIENZO LAS OBRAS A QUE AQUELLA SE REFIERE, DENTRO DE LOS SEIS MESES SIGUIENTES A SU CONCESION O SI, UNA VEZ INICIADAS AQUELLAS, SE INTERUMPIEREN DURANTE EL PLAZO DE SEIS MESES, SALVO QUE LA DEMORA PROVINIERE DE FUERZA MAYOR U OTRA CAUSA QUE SE HUBIERE PUESTO EN CONOCIMIENTO DE LOS ORGANISMOS ENCARGADOS DE OTROGARLA ANTES DE TRANS-CURRIR LOS REFERIDOS PLAZOS. EN TODO CASO, SE ESTARA A LO QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 16 AL 20 DE LA LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA.

2.4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.

LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DE LAS PRESENTE NORMAS SUBSIDIARIAS, QUE RESULTASEN DISCONFORMES CON EL MISMO, SERAN CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACION.

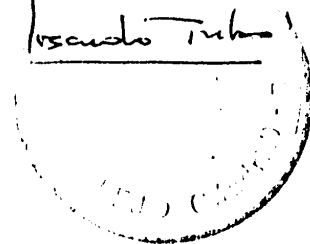
NO PODRA REALIZARSE EN ELLOS OBRAS DE CONSOLIDACION, AUMENTO DE VOLUMEN, MODERNIZACION O INCREMENTO DE SU VALOR DE EXPROPIACION, PERO SI LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE EXIGIESEN LA HIGIENE, ORNATO Y CONSERVACION DEL INMUEBLE.

EN CASOS EXCEPCIONALES PODRAN AUTORIZARSE OBRAS PARCIA

LES Y CIRCUNSTANCIALES DE CONSOLIDACION CUANDO NO ESTUVIERE PREVISTA LA EXPROPIACION O DEMOLICION DE LA FINCA EN EL PLAZO DE QUINCE AÑOS, A CONTAR DE LA FECHA EN QUE SE PRETENDIESE REALIZARLAS.

CUANDO LA DISCONFORMIDAD CON EL PLAN NO IMPIDA LA EDIFICACION EN EL MISMO SOLAR QUE OCUPA EL EDIFICIO, EL PROPIETARIO PODRA DEMOLERLO SOMETIENDOSE AL PLAN DE ORDENACION, Y SE ENTENDERA COMPRENDIDO EL CASO DENTRO DEL NUMERO 2 DEL ARTICULO 78, SECCION TERCERA CAPITULO VIII DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, O NORMAS QUE LO SUSTITUYAN, SIN QUE SEA EXIGIBLE EL COMPROMISO DE EDIFICAR UNA TERCERA PARTE MAS DE LAS VIVIENDAS CUANDO LO PROHIBA LA PRESENTE NORMA SUBSIDIARIA.

Ayto. de Zapolotepan
 visto y acordado por el
 Pleno del Ayuntamiento
 ELSRIG.



APROBADO POR EL PLENO



COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
09 JUN. 1986	
EL TECNICO	<i>A. Ant. J. J. J.</i>
INFORMANTE	

3.1.- DE EDIFICACION.

3.1.1.- ALTURAS DE EDIFICACION.

1) ALTURA LIBRE DE PISOS.- ES LA DISTANCIA VERTICAL ENTRE EL PAVIMENTO ACABADO Y EL TECHO, TAMBIEN ACABADO, DE CADA HABITACION. PARA LAS VIVIENDAS, DICHA ALTURA SERA COMO MINIMO DE 2,40 METROS.

2) ALTURA DE PATIOS.- SE DEFINE EN LAS NORMAS PARTICULARES.

3) ALTURA TOTAL.- ES LA DISTANCIA VERTICAL ENTRE EL TERRENO Y LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO. SE MEDIRA A PARTIR DEL TERRENO Y DESDE EL PUNTO DE INTERSECCION DE LAS DIAGONALES DEL CUADRILATERO, ASIMILABLE A LA PLANTA DEL EDIFICIO Y CIRCUNSCRITO A AQUEL

SOBRE LA ALTURA MAXIMA DEFINIDA PARA CADA EDIFICACION, SOLO PODRAN LEVANTARSE:

- LAS PENDIENTES DE AZOTEAS U OTRO TIPO DE CUBIERTAS, CON UN MAXIMO DE 3 METROS A PARTIR DEL PLANO DEFINITIVO DE LA ALTURA REGULADORA.

- LAS CAJAS DE ESCALERA DE ACCESO A LA AZOTEA.

- LOS TUBOS DE CHIMENEA HASTA UN LIMITE MAXIMO DE 1 METRO SOBRE EL PUNTO MAS ALTO DE CUBIERTA.
- LAS BARANDILLAS DE FACHADAS QUE SE LEVANTEN SOBRE LA LINEA DE MAXIMA ALTURA.

EN NINGUN CASO SE PERMITIRA LA EXISTENCIA DE PIEZAS HABITABLES EN LOS ESPACIOS RESULTANTES ENTRE LA FORMACION DE LA CUBIERTA Y LA ULTIMA PLANTA DEL EDIFICIO.

3.1.2.- RETRANQUEOS Y ALINEACIONES.

- 1.- RETRANQUEOS.- DISTANCIAS QUE HABRA DE GUARDAR LA EDIFICACION RESPECTO A LOS LIMITES NATURALES DE LA PARCELA.
- 2.- LAS ALINEACIONES O RASANTES A OBSERVAR SERAN LAS QUE SEÑALA EL CORRESPONDIENTE PLANO DE ORDENACION Y QUE DEBERAN SER AJUSTADAS DE MODO DEFINITIVO, PREVIO EL CORRESPONDIENTE REPLANTEO, EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION QUE SE REDACTEN, A FIN DE QUE SEAN APROBADAS, EN CADA CASO, POR LOS ORGANISMOS COMPETENTES CON ARREGLO A LA MATERIA.

POR ELLO, EL PRESENTE PLANEAMIENTO, TANTO EN ESTE COMO LOS RESTANTES EXTREMOS QUE ABARCA, SERA ABSOLUTAMENTE OBLIGATORIO, SALVO LAS ADECUACIONES FLE-

XTIBLES QUE RESULTEN DE LOS AJUSTES QUE SE LLEVEN A CABO EN LOS DIFERENTES PROYECTOS QUE, PARA SU DESARROLLO, SE REDACTEN.

A LOS EFECTOS INDICADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, DEBEN CONSIDERARSE DOS ALINEACIONES EXTERIORES:

A) LINEA OFICIAL DE CALLE, QUE ES LA QUE FIGURARA EN ESTE PLAN Y PROYECTOS QUE LO DESARROLLEN, COMO LIMITE ENTRE LOS ESPACIOS PUBLICOS, DESTINADOS A TERRENOS VIALES, Y LOS SOLARES RESULTANTES DE LA PARCELACION.

B) LINEA DE EDIFICACION, QUE ES LA QUE SEÑALARA EL LIMITE A PARTIR DEL CUAL PODRAN O DEBERAN LEVANTARSE LAS EDIFICACIONES.

AMBAS LINEAS PODRAN O NO SER COINCIDENTES Y NINGUNA CONSTRUCCION PODRA SOBRESALIR DE LA LINEA DEFINIDA PARA ELLA NI DEL PLANO VERTICAL DEFINIDO POR DICHA LINEA.

EN LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA CUALQUIER OBRA QUEDARA INCLUIDA LA SERIALIZACION DE ALINEACIONES, NIVELACIONES, RASANTES Y ALTURAS CON LAS JUSTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES QUE PROCEDAN.

3.1.3.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

SE DEFINEN EN LAS NORMAS PARTICULARES.

3.1.4.- EDIFICABILIDAD.

ES LA CANTIDAD MAXIMA DE EDIFICACION A CONSTRUIR POR UNIDAD DE SUPERFICIE DE SOLAR Y SE DEFINE COMO RELACION ENTRE SUPERFICIES. (METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE EDIFICABLE POR CADA METRO CUADRADO DE PARCELA EDIFICABLE).

SE ENTIENDE POR "SUPERFICIE EDIFICABLE O EDIFICADA" LA SUMA DE LAS SUPERFICIES CONSTITUIDAS POR TODAS LAS PLANTAS. A ESTOS EFECTOS COMPUTARAN COMO SUPERFICIE:

- EL 50% DE LA PARTE DE TERRAZA O BALCON CUBIERTO QUE QUEDE DELIMITADA POR MAS DE DOS LADOS.
- EL 50% DE LOS PORCHES O PARTE DE PORCHE SOBRE EL QUE SE SITUE VOLUMEN EDIFICADO.
- EL 50% DE LOS PORCHES O PARTE DE PORCHE QUE QUEDE DE LIMITADO POR MAS DE DOS LADOS.

3.1.5.- OCUPACION MAXIMA.

ES LA SUPERFICIE MAXIMA DE PARCELA EDIFICABLE QUE PUE-

DE SER OCUPADA POR LA EDIFICACION.

SE ENTIENDE POR OCUPACION LA SUPERFICIE QUE RESULTA DE LA PROYECCION VERTICAL DE LA EDIFICACION CERRADA, DE CUALQUIER PLANTA, SOBRE EL SUELO.

3.1.6.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS, URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR, EDIFICACIONES Y CARTELES, DEBERAN MANTENERLOS EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PUBLICOS.

EL AYUNTAMIENTO Y, EN SU CASO, LOS DEMAS ORGANISMOS COMPETENTES ORDENARAN, DE OFICIO O A INSTANCIA DE CUALQUIER INTERESADO, LA EJECUCION DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA CONSERVAR AQUELLAS CONDICIONES.

EL AYUNTAMIENTO Y, EN SU CASO, EL ORGANISMO COMPETENTE PODRAN TAMBIEN ORDENAR, POR MOTIVOS DE INTERES TURISTICO O ESTETICO, LA EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION Y DE REFORMA EN FACHADAS O ESPACIOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA, SIN QUE ESTEN PREVIAMENTE INCLUIDAS EN PLAN ALGUNO DE ORDENACION.

LAS OBRAS SE EJECUTARAN A COSTA DE LOS PROPIETARIOS SI SE CONTUVIERON EN EL LIMITE DEL DEBER DE CONSERVACION

QUE LES CORRESPONDE, Y CON CARGO A FONDOS DE LA ENTIDAD QUE LO ORDENE CUANDO LO REBASAREN PARA OBTENER MEJORAS DE INTERES GENERAL.

EN CONSECUENCIA, TODA MEDIANERIA O PARAMENTO AL DESCUBIERTO DEBERA TRATARSE DE FORMA QUE SU ASPECTO Y CALIDAD SEAN ANALOGOS A LOS DE LAS FACHADAS.

LAS MEDIANERIA QUE, POR CAMBIO DE USO O CALIFICACION DE LA PARCELA COLINDANTE, QUEDASEN AL DESCUBIERTO CON CARACTER DEFINITIVO, CONSTITUYENDO FACHADA A PLAZA O VIA PUBLICA O PARQUE O ESPACIO LIBRE EN GENERAL, DEBERAN SER TRATADAS COMO TALES FACHADAS NOBLES.

CUANDO POR DIFERENCIA DE ALTURAS DEFINITIVAS ENTRE LOS EDIFICIOS COLINDANTES HUBIESEN DE QUEDAR MEDIANERIAS VISTAS, ESTAS DEBERAN SER TRATADAS COMO FACHADAS.

CON EL MISMO CRITERIO DE ORNATO Y LIMPIEZA, SE TRATARAN Y CONSERVARAN LOS ESPACIOS LIBRES ABIERTOS O EN PATIOS ANEJOS A LA EDIFICACION.

SE AUTORIZAN, CON CARACTER GENERAL, LA INSTALACION DE PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS SIEMPRE QUE QUEDEN EN RASADAS CON EL PARAMENTO SOBRE EL QUE SE SITUAN. EN CASOS EXCEPCIONALES SE PODRA AUTORIZAR QUE SOBRESALGAN DEL PARAMENTO SIN SUPERAR NUNCA LOS DIEZ CENTIMETROS.

LAS MARQUESINAS, TOLDOS, ANUNCIOS, ETC. QUE SE INSTALLEN DEBERAN DEJAR ENTRE SU PARTE INFERIOR Y EL SUELO UNA DISTANCIA MINIMA DE DOS METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS.

3.1.7.- CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACION.

CON CARACTER GENERAL DEBERAN CUMPLIRSE LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE PROMOCION PUBLICA.

3.1.8.- PROYECTOS Y LICENCIAS DE OBRA Y EDIFICACION.

- 1) PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION SERA PRECEPTIVA LA PRESENTACION AL ORGANISMO COMPETENTE, DE UN EJEMPLAR TRIPLICADO DE PROYECTO DE LA OBRA DE QUE SE TRATE.
- 2) SON OBRAS DE EDIFICACION TODAS AQUELLAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD SERVIR DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS, ASI COMO LAS QUE SE DESTINEN A USOS COMPLEMENTARIOS DE AQUELLAS, COMERCIALES, SOCIALES, RECREATIVOS Y, EN GENERAL, CUALQUIER ACTUACION QUE SUPONGA LA UTILIZACION DEL ESPACIO, AUNQUE NO SEA COMPUTABLE A EFECTOS VOLUMETRICOS.

3) LOS PROYECTOS DE EDIFICACION HABRAN DE CONSTAR, COMO MINIMO, DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CARACTERISTICAS DE LA OBRA EN LA QUE SE INDIQUE EL ORDEN Y PLAZO DE REALIZACION.

B) MEMORIA DE CALCULO DE ESTRUCTURAS E INSTALACIONES.

C) PLANO DE SITUACION DE LA OBRA EN RELACION CON EL CONJUNTO URBANO. DICHO PLANO ACOTARA EL SOLAR DE EMPLAZAMIENTO A E. 1/500, COMO MINIMO, Y EN EL MISMO SE HAN CONSTAR LAS CURVAS DE NIVEL, LA SUPERFICIE ORIENTACION, SITUACION DE LA EDIFICACION, NUMERO DE PARCELA RESULTANTE DE LA PREVIA PARCELACION, ANCHO DE LA CALLE O CALLES, DISTANCIA A UNA CALLE TRANSVERSAL Y COTAS DE LAS DISTANCIAS A LOS LINDEROS MEDIANEROS Y A LAS ALINEACIONES OFICIALES DE LAS VIAS

EN DICHO PLANO SE INSERTARA UN CUADRO, EN EL QUE FIGURE: LA SUPERFICIE INTRINSECA DE LA PARCELA, LA OCUPACION EN SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION, LOS METROS CUADRADOS EDIFICABLES SOBRE LA MISMA Y LOS PORCENTAJES ADOPTADOS DE OCUPACION, HABITABILIDAD Y EDIFICABILIDAD.

D) PLANOS DE PLANTA, FACHADAS Y SECCIONES NECESARIAS

PARA SU COMPLETA INTELIGENCIA Y CON LA CORRECCION DE DIBUJO, EXACTITUD, COMPOSICION Y PRESENTACION INDISPENSABLES PARA SU EJECUCION, MEDIANTE DIRECCION FACULTATIVA POTENCIAL POR TECNICO DISTINTO AL AUTOR DEL PROYECTO.

ESTOS PLANOS SE DIBUJARAN A E. 1/50 O 1/100, EN FUNCION DE LA CAPACIDAD DE EDIFICIO, Y EN ELLOS SE ANOTARA Y DETALLARA MINUCIOSAMENTE DE MODO GRAFICO Y, A LA VEZ NUMERICO, TODO CUANTO SEA NECESARIO O CONVENIENTE PARA SU FACIL EXAMEN O COMPROBACION, EN RELACION CON LO EXIGIDO POR LAS PRESENTES ORDENANZAS Y, EN ESPECIAL, Y CON REFERENCIA A LAS FACHADAS, TODAS LAS PARTES DE OBRA VISIBLES DESDE CUALQUIER VIA PUBLICA.

EN LOS PLANOS DE PLANTAS SE INDICARAN LAS SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS, ACOTANDOSE, Y EN LAS SECCIONES SE INDICARA LA ALTURA DE CADA PLANTA Y, ADEMAS, LA ALTURA TOTAL CON INDICACION DE LA MAXIMA AUTORIZADA PARA EL SECTOR O MANZANA EN QUE SE HALLA ENCLAVADO EL SOLAR A QUE EL PROYECTO SE REFIERE.

SE HABRA DE INDICAR, ASIMISMO, EL VUELO DE LOS CUERPOS SALIENTES DEL EDIFICIO PROYECTADO.

EN DICHS PLANOS DE PLANTAS Y SECCIONES SE DIBUJARA Y PUNTEARA EN TRAMA DIFERENTE, EN SU CASO, LO QUE SE CONSERVA O PERMANECE, LO QUE DEBA DESAPARECER Y LA OBRA NUEVA.

E) PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO-FACULTATIVAS.

F) PRESUPUESTO DE TODAS LAS OBRAS A REALIZAR, CON SUS CORRESPONDIENTES MEDICIONES Y CUADROS DE PRECIOS.

G) PLANOS DETALLADOS DE CADA UNO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS DE QUE CONSTE EL SOLAR.

H) PROYECTO DE JARDINERIA A REALIZAR EN LA ZONA NO EDIFICABLE DEL SOLAR.

4) LOS PROYECTOS DE EDIFICACION HABRAN DE SER REDACTADOS POR CUENTA Y CARGO DEL TITULAR DE LA MISMA, RESPONSABILIZANDOSE DICHO TITULAR DE SU EJECUCION. ESTARAN DEBIDAMENTE VISADOS POR EL ORGANISMO OFICIAL COMPETENTE Y GARANTIZADA LA DIRECCION DE LA OBRA FACULTATIVA LEGALMENTE HABIL PARA EFECTUARLA.

5) LA COMPETENCIA PARA EL OTROGAMIENTO DE LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACION CORRESPONDERA, EN TODO CASO, AL AYUNTAMIENTO.

6) PARA LA OBTENCION DE LICENCIA DE OBRA DE EDIFICACION SERA PRECEPTIVA LA PRESENTACION, ANTE EL ORGANISMO COMPETENTE PARA OTORGARLA, DE EJEMPLAR TRIPLICADO DEL PROYECTO DE LA MISMA, DEBIDAMENTE SUSCRITO POR FACULTATIVO COMPETENTE, VISADO POR EL COLEGIO OFICIAL CORRESPONDIENTE. DICHOS EJEMPLARES DEBERAN SER FIRMADOS POR EL SOLICITANTE DE LA LICENCIA.

7) SI LA OBRA QUE SE PROYECTA EJECUTAR NO REQUIERE POR SU NATURALEZA LA PRESENTACION DE PROYECTO, AL SOLICITAR LA LICENCIA, SE CONSIGNARAN LOS MOTIVOS QUE JUSTIFIQUEN TAL EXCEPCION, MANIFESTANDOSE LA CLASE DE OBRA Y LA SITUACION DEL SOLAR EN QUE AQUELLA SE VAYA A REALIZAR, INDICANDOSE, EN GENERAL, CUANTOS DATOS SEAN NECESARIOS PARA QUE EL ORGANISMO A QUIEN COMPETITA OTORGAR LA LICENCIA SE FORME CABAL JUICIO DE LA OBRA PREVISTA Y PUEDA OTORGAR SU CONFORMIDAD A LA MISMA.

A) TODA OBRA DEBERA REALIZARSE BAJO DIRECCION FACULTATIVA DE TECNICO LEGALMENTE AUTORIZADO PARA ELLO.

B) EN EL CASO DE QUE EL FACULTATIVO DIRECTOR DEJE DE ACTUAR EN LA MISMA, TENDRA EL DEBER DE PONERLO EN CONOCIMIENTO DE LAS PERSONAS Y ORGANISMOS INTERESADOS, EN EL TERMINO DE TRES DIAS, MEDIANTE OFICIO DE RENUNCIA DEBIDAMENTE VISADO. DE NO CUMPLIRSE ESTE

TRAMITE, SE PROCEDERA A SUSPENDER LA CONTINUACION DE LA OBRA, NO PUDIENDOSE LEVANTAR DICHA SUSPENSION MIENTRAS NO SE HAYA CUMPLIDO EL NUEVO NOMBRAMIENTO.

- 8) SI DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS FUERA NECESARIO O CONVENIENTE INTRODUCIR ALGUNA MODIFICACION EN EL PROYECTO, SE SOLICITARA LA AUTORIZACION PARA ELLO CONFORME A LOS TRAMITES SEÑALADOS ANTERIORMENTE.
- 9) DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS ESTAS SE MANTENDRAN EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, TANTO AL PUBLICO DEL PERSONAL QUE TRABAJE EN LAS MISMAS, SIENDO RESPONSABLE DE ELLO LA PERSONA O PERSONAS QUE CON ARREGLO A DERECHO VIENEN DETERMINADAS.
- 10) PARA GARANTIZAR EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LAS ORDENANZAS, DEBERA ESTAR PERMANENTEMENTE EN OBRA EL OPORTUNO PERMISO Y EL PROYECTO LEGALIZADO, QUEDANDO AUTORIZADOS PARA INSPECCIONAR, SIEMPRE QUE LO CREAN OPORTUNO, LOS TECNICOS OFICIALES COMPETENTES Y LA PERSONA O PERSONAS EN QUIEN DELEGUE LA PROPIEDAD.
- 11) NO SE PERMITIRA QUE LAS OBRAS INICIADAS QUEDEN SIN CONCLUIR, DE MODO QUE, EN SU PARTE EXTERIOR AFEEEN EL ASPECTO PUBLICO.

SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES COERCITIVAS DE LOS ORGANISMOS OFICIALES COMPETENTES AL RESPECTO, EL PROMOTOR SI AQUELLO OCURRIESE, DICTARA LAS DISPOSICIONES OPORTUNAS PARA REMEDIARLO, PUDIENDO MANDAR QUE SE PRACTIQUEN LOS TRABAJOS PARA TERMINAR LAS OBRAS CON CARGO AL SOLICITANTE DE LA LICENCIA O AL VALOR DEL SOLAR Y EDIFICIO O EXPROPIANDO LO CONSTRUIDO CON ARREGLO AL VALOR INICIAL DE LO EDIFICADO Y AL URBANISTICO DEL SUELO.

- 12) EL CONSTRUCTOR VIENE OBLIGADO A LA COMPLETA REPARACION DEL PAVIMENTO, O CUALQUIER ELEMENTO DE LA VIA DE USO COMUN QUE SE HUBIERA DETERIORADO A CAUSA DE LAS OCUPACIONES DE LA MISMA O DE LAS OBRAS PARTICULARES REALIZADAS POR DICHO CONSTRUCTOR.

SI, EN EL PLAZO QUE SE DETERMINE, NO SE HUBIERA LLEVADO A CABO DICHA REPARACION, ENTRARA EN JUEGO LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO ANTERIOR.

- 13) TERMINADAS LAS OBRAS, EL PROPIETARIO, EN EL PLAZO MAXIMO DE 30 DIAS, LO PONDRÁ EN CONOCIMIENTO DEL ORGANISMO URBANISTICO Y ACOMPAÑARA A ESTA COMUNICACION UN CERTIFICADO EXTENDIDO POR EL FACULTATIVO DIRECTOR DE LA OBRA, QUE ACREDITE QUE ESTA SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON EL PROYECTO APROBADO O EXPRESE, EN SU CASO, LAS MODIFICACIONES QUE HUBIEREN INTRODUCIDO.

- 14) A LA VISTA DEL COMUNICADO DE FINAL DE OBRA, EL ORGANISMO URBANISTICO COMPETENTE ORDENARA LA CORRESPONDIENTE VISITA DE INSPECCION, Y SI LA CONSTRUCCION SE ADAPTA A LA LICENCIA OTORGADA, SE LIBRARA LA CEDULA URBANISTICA DE HABITABILIDAD CORRESPONDIENTE.
- 15) SERA OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS EL CONSERVAR, LIMPIAR, REVOCAR O ESTUCAR LAS FACHADAS, ASI COMO LAS MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO, LAS ENTRADAS Y ESCALERAS Y, EN GENERAL LOS ESPACIOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA. DEBERAN TAMBIEN CONSERVARLOS EN PERFECTAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SOLIDEZ MIENTRAS DURE EL USO DE LOS MISMOS Y DURANTE LA TOTAL VIDA DEL EDIFICIO, GARANTIZANDO LA SEGURIDAD PUBLICA Y PRIVADA.
- 16) CUANDO LAS OBRAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR NO FUEREN REALIZADAS POR LOS INTERESADOS, SE EFECTUARAN DEL MODO PREVISTO EN ESTAS ORDENANZAS.
- 17) TODOS LOS VECINOS Y USUARIOS TIENEN EL DERECHO DE DENUNCIAR A LA AUTORIDAD LOS EDIFICIOS QUE AMENACEN RUINA TOTAL O PARCIAL.
- 18) EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO DE UNA EDIFI

CACION QUE AMENACE RUINA TOTAL O PARCIAL A LA SEGURIDAD PUBLICA NO PROCEDA A LA INMEDIATA REPARACION DE LA MISMA, SERA APERCIBIDO POR LOS ORGANISMOS COMPETENTES DE TAL OBLIGACION FIJANDOSE UN PLAZO PARA LAS OBRAS DE CONSOLIDACION.

EN CASO DE RESISTENCIA SE REALIZARAN LAS OBRAS DEL MODO PREVISTO EN ESTAS NORMAS Y EN SU DEFECTO SEGUN LO ESTIPULADO POR LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

- 19) SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION SOLO SE PODRA SOBRESALIR PARA EFECTUAR CIMENTACIONES Y EN AQUELLOS OTROS SUPUESTOS PREVISTOS EN LAS PRESENTE ORDENANZAS.
- 20) LA PARCELA MINIMA SEÑALADA EN EL PRESENTE PLAN DE ORDENACION TENDRA, EN TODO CASO, EL CARACTER DE INDIVISIBLE A EFECTOS REGISTRALES. SE AUTORIZA, EN CAMBIO, LA FUSION DE DOS O MAS PARCELAS, CON TAL DE QUE NO SE INCREMENTEN LOS INDICES NI SE ALTERE EL USO APROBADO PARA LA MANZANA EN QUE SE EFECTUE LA FUSION.
- 21) CADA PARCELA MINIMA INDIVISIBLE PODRA SER CERRADA O CERCADA CON SETO VIVO HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 2 M. Y CON MATERIAL DE FABRICA CONSISTENTE EN PIEDRA VIVA, HASTA 0,80 M. DE ALTO, COMO MAXIMO.
- 22) LOS SOLARES SOBRE LOS QUE SE PUEDE EDIFICAR EN

REGIMEN DE COMUNIDAD, SIN PERJUICIO DE MANTENER INDEFECTIBLEMENTE SU CARACTER DE INDIVISIBLES, PODRAN SER INSCRITOS A NOMBRE DE LOS COPROPIETARIOS QUE LO HAYAN ADQUIRIDO, CON EL CARACTER DE COMUNIDAD INDIVISA, SIN PERJUICIO DEL DERECHO INDIVIDUAL Y PRIVATIVO QUE OSTENTAN SOBRE LA PORCION DE EDIFICACION QUE LES CORRESPONDA.

SE EXCEPTUARA DE LO DISPUESTO EN EL PARRAFO ANTERIOR LO CONSTRUIDO BAJO LA FIGURA JURIDICA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

23) LA OCUPACION MAXIMA PREVISTA EN LA PRESENTE ORDENACION NO EXCEDERA DE 75 VIVIENDAS POR HECTAREA.

24) LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LAS EDIFICACIONES NO PODRAN, EN CASO ALGUNO, SER INFERIORES A LAS PREVENIDAS PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE PROMOCION PUBLICA, AUNQUE LAS QUE LE LEVANTEN NO TUVIEREN TAL CALIFICACION.

25) LAS CONDICIONES ESTETICAS SE BASAN EN LA LIBRE COMPOSICION, SI BIEN QUEDARAN PROHIBIDOS AQUELLOS MATERIALES O COLORES, E INCLUSO DISENOS, QUE DESENTONEN CON LA NORMA ECOLOGICA QUE PRESIDE AL PRESENTE PLANEAMIENTO, HUYENDO ASIMISMO DE LA MONOTONIA, POR LO QUE HAN DE SERVIR DE PAUTA ESTAS DOS VARIABLES CONJUGA

DAS:

A) RECREACION DEL PAISAJE, Y

B) CONDICIONAMIENTO DEL PARAJE EN CUANTO A VISTAS Y
RESPECTO A LA NATURALEZA AMBIENTAL.

DE CUALQUIER MODO, SERA DE OBLIGADA OBSERVACION LAS ORDENANZAS DE ESTETICA QUE MAS ADELANTE SE ESPECIFICAN.

3.2.- DE USO.

CALIFICACION DEL SUELO. USOS GLOBALES.

- 1) LA CALIFICACION ESPECIFICA DEL USO DEL SUELO EN PARCELAS, SE ESPECIFICA EN LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS MISMAS.
- 2) SUELO RESIDENCIAL ES AQUEL DESTINADO A LA EDIFICACION PARA SERVIR DE MORADA HABITUAL Y PERMANENTE A PERSONAS ASI COMO A SER UTILIZADO, COMO USO SECUNDARIO, PARA FINES PROFESIONALES, COMERCIALES, RECREATIVOS O DE ESPARCIMIENTO.
- 3) SUELO INDUSTRIAL ES AQUEL DESTINADO FUNDAMENTALMENTE AL EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES Y NAVES FABRILES E INDUSTRIALES CON AUTORIZACION LIMITADA DE USO DE VI-

VIENDA.

- 4) SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO ES AQUEL CUYO DESTINO FUNDAMENTAL ESTIBA EN SER UTILIZADO CON FINES DE EDIFICACION DE INMUEBLES DESTINADOS A CUMPLIR UNA FUNCION O SERVICIO PUBLICO AUNQUE SEAN DE PROPIEDAD PRIVADA. ESTE SUELO ADMITIRA TOLERANCIA DE VIVIENDA.
- 5) ESPACIOS LIBRES SON AQUELLAS SUPERFICIES DESTINADAS A SERVIR DE ESPARCIMIENTO Y RECREO, Y POR TANTO, A NO SER EDIFICADAS.
- 6) SUELO VIARIO, EN CUALQUIERA DE LAS VARIEDADES, ES EL DESTINADO A SERVIR DE MEDIO DE TRANSITO A VEHICULOS Y PERSONAS.
- 7) LAS CARACTERISTICAS FISICAS Y DE SITUACION DE LA RED VIARIA SERAN LAS DEFINIDAS EN LA DOCUMENTACION GRAFICA QUE INTEGRA EL PRESENTE PLANEAMIENTO. EL TRAZADO, PENDIENTES, RADIOS CLOTOIDES, SECCIONES, NIVELACIONES Y ALINEACIONES SE ESPECIFICARAN EN LOS PLANOS Y PROYECTOS DE URBANIZACION QUE LO DESARROLLEN, POR LO CUAL SOLO SE ADMITIRAN LAS ADECUACIONES QUE EXIJAN LOS ESTUDIOS TECNICOS DE REPLANTEO RESULTANTES DE LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.
- 8) SERA CARACTERISTICA COMUN EN LOS DISTINTOS ELEMENTOS

QUE INTEGRAN LA RED VIARIA, EL CONSTITUIR ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, UNA VEZ QUE SE HAYAN CONCLUIDO Y PROCEDIDO A SU CESION AL AYUNTAMIENTO. HASTA TANTO SERAN DE USO RESTRINGIDO, SEGUN LO REQUIERA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS.

SERAN DE DOMINIO Y USO PRIVADO LOS APARCAMIENTOS INTEGRADOS EN SOLARES DE PROPIEDAD PRIVADA, ESTEN ESTOS O NO DESTINADOS AL USO PUBLICO O PARTICULAR Y EN PROPIEDAD INDIVISA O UNITARIA.

- 9) LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN SER DE USO PUBLICO Y DE USO PRIVADO.

LOS DE USO PUBLICO Y CESION OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO RECIBIRAN EL NOMBRE DE PARQUES Y JARDINES, ADEMÁS DE LOS TERRENOS VIALES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR.

LOS DE USO PRIVADO PODRAN SUBDIVIDIRSE, EN RAZON A LA EXCLUSIVIDAD DEL USO, EN: DE USO GENERAL O PARTICULAR.

SERAN DE USO PRIVADO GENERAL LOS ESPACIOS LIBRES DESTINADOS A ZONAS DEPORTIVAS, DEBIENDO SUJETARSE DICHOS ESPACIOS A UNA REGLAMENTACION ESPECIFICA.

SERAN DE USO PRIVADO PARTICULAR LOS ESPACIOS LIBRES

QUE PERTENEZCAN PRIVATIVAMENTE A SUS RESPECTIVOS TITULARES, SEA EN PROPIEDAD INDIVIDUAL O COLECTIVA, SEGUN LA NATURALEZA DEL USO A QUE SE DESTINE EL SOLAR EDIFICABLE.

- 10) EN TODOS LOS CASOS DEL PARRAFO ANTERIOR SERA PRECEPTIVA LA OBSERVANCIA DE LAS NORMAS Y PROYECTOS APROBADOS EN MATERIA DE REPOBLACION, ARBOLADO Y JARDINERIA.

3.3.- DE URBANIZACION.

A EFECTOS DE PODER REUNIR LAS CONDICIONES MINIMAS DE URBANIZACION PARA QUE LAS PARCELAS SITUADAS EN SUELO URBANO TENGAN LA CALIFICACION DE SOLAR SERA PRECISO:

- QUE LAS PARCELAS ESTEN EMPLAZADAS CON FRENTE A UNA VIA QUE TENGA PAVIMENTADA LA CALZADA Y ACERAS Y DISPONGA CUANDO MENOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, EVACUACION DE AGUAS Y SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.
- QUE TENGA SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES.
- QUE AUN CARECIENDO DE TODOS O ALGUNOS DE LOS ANTERIORES REQUISITOS SE ASEGURE LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION.

3.4.- DE PROTECCION AMBIENTAL.

LOS SERVICIOS MUNICIPALES OPORTUNOS, ATENDERAN LA RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS POR LO QUE SE PROHIBE SU VERTIDO INDISCRIMINADO.

EN CUANTO A RESIDUOS LIQUIDOS, LOS EFLUENTES DEBERAN SER CONTROLADOS DE FORMA QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA Y ORGANISMOS COMPETENTES.

0 0 1 7 3 9 1 0 7 1 8

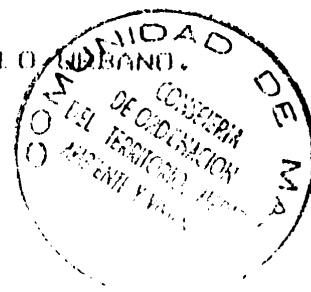
55

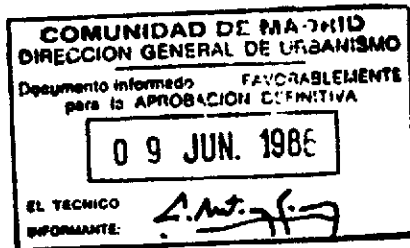
Ayto (collected) of
 Vinty (collected) of
 Pictograph (collected) of
 E. O. (sample taken)



Arbeitskreis Ökonomie

4.- NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA EN SUELO QUEBANO.





4.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO: SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS ADJUNTOS Y LE SERAN DE APLICACION LAS SIGUIENTES CONDICIONES.

A) USOS.- VIVIENDAS UNIFAMILIAR O COLECTIVA, TALLERES NO MOLESTOS, COMERCIO, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALQUILER), ESPECTACULOS Y EDIFICIOS DE USO PUBLICO DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA, AGRUPADA O EN MANZANA CERRADA.

C) PARCELA MINIMA INDIVISIBLE.- SE CONSIDERA PARCELA MINIMA INDIVISIBLE PARA USO RESIDENCIAL TODAS AQUELLAS DE SUPERFICIE IGUAL O MAYOR A 85 M2. Y QUE POR SU CONFIGURACION PERMITAN ALOJAR UNA VIVIENDA DE UN DORMITORIO CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA ESE TIPO DE VIVIENDAS POR LAS NORMAS DE DISEÑO DE NOVIEMBRE DE 1.981 PROMULGADAS POR EL INSTITUTO PARA LA PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA (O.M. 21 FEBRERO 1.981). NO SE ADMITIRAN, CON POSTERIORIDAD A LA APROBACION DE ESTAS NORMAS, SEGREGACIONES QUE DEN LUGAR A PARCELAS POR DEBAJO DE LA MINIMA (85 M2.).

AL MENOS UNA DE SUS FACHADAS ABRIJA A CALLE O ESPACIO PUBLICO Y LA SEPARACION DE DICHA FACHADA A OTRO

EDIFICIO EXISTENTE SERA DE TRES METROS PARA EDIFICACION EN UNA PLANTA Y DE SEIS METROS PARA EDIFICACION EN DOS PLANTAS. EL FRENTE MINIMO DE FACHADA SERA DE 4,50 M.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.- SERAN EDIFICABLES AQUELLAS PARCELAS DE TAMAÑO INFERIOR AL MINIMO INDIVISIBLE PERO MAYOR DE 40 M2. SERA CONDICION IMPRESCINDIBLE QUE ESTAS NO PROCEDAN DE SEGREGACIONES POSTERIORES AL UNO DE DICIEMBRE DE 1.984. DICHOS APROVECHAMIENTOS NO PODRAN SER PARA USOS RESIDENCIALES COLECTIVOS. LAS PARCELAS DE SUPERFICIE INFERIOR A 40 M2. SOLO SERAN EDIFICABLES PARA USOS NO RESIDENCIALES.

10) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA.- SERA DEL 60% SOBRE PARCELA EDIFICABLE SIEMPRE QUE ESTA SEA IGUAL O SUPERIOR A LA PARCELA MINIMA INDIVISIBLE. EN PARCELAS INFERIORES A LA MINIMA INDIVISIBLE SE PODRA OCUPAR EL 100% DE LA MISMA.

2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- SERA DE 1,1 M2/M2 SOBRE PARCELA. LAS PARCELAS MINIMAS EDIFICABLES (INFERIORES A 85 M2.) TENDRAN UNA EDIFICABILIDAD MAXIMA DE 90 M2.

3.- RETRANQUEOS.- NO SE ESTABLECEN CONDICIONES ESPECIALES DE RETRANQUEO, SALVO LAS ESTABLECIDAS EN EL CODIGO CIVIL ESPAÑOL.

4.- PATIOS.- LOS PATIOS INTERIORES CERRADOS CUMPLIRAN LAS SIGUIENTES CONDICIONES.

4.1.- EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE UNA SOLA PLANTA TENDRAN COMO MINIMO LUCES RECTAS DE 2 M. Y SU SUPERFICIE DE 6 M². PUDIENDO INSCRIBIR EN DICHOS PATIOS UN CIRCULO DE DIAMETRO 2 M.

4.2.- EN EL RESTO, SE DISTINGUE EN FUNCION DE LOCAL O LOCALES A LOS QUE DICHOS PATIOS DEN LUZ Y VENTILACION. PARA LA ALTURA, H, DEL PATIO SE CONSIDERARA LA EXISTENTE DESDE EL SUELO DE LA PLANTA BAJA A LA QUE SIRVA HASTA EL PETO O CORONACION DE FACHADA. TODOS LOS PATIOS TENDRAN LUCES RECTAS MINIMAS DE 3 M. Y SERA INSCRIPTIBLE UN CIRCULO DE DIAMETRO 0,3 H. SI DA LUCES A DORMITORIOS, 0,2 H. SI DA LUCES A COCINAS Y 0,15 H. SI PROPORCIONA LUCES A ESCALERAS O ASEOS, EN TODO CASO DICHOS VALORES NO PODRAN SER INFERIORES A 3 METROS. LA SUPERFICIE DE DICHOS PATIOS SERA $H^2/8$ PARA DORMITORIOS Y NO MENOR DE 12 M². PARA COCINAS SERA DE $H^2/10$ Y NO MENOR DE 10 M². Y PARA ASEOS Y ESCALERAS

H2/20 Y NO MENOR DE 9 M2.

4.3.- PARA LOS PATIOS ABIERTOS A FACHADA, SE ESTABLECE UN ANCHO MINIMO DE 3 M., LA PROFUNDIDAD DEL PATIO NO SERA SUPERIOR A 4,5 M. CUANDO AL PATIO DEN DORMITORIOS O ESTANCIAS NI SUPERIOR A 6 M. CUANDO AL PATIO SOLO DEN COCINAS, ASEOS O ESCALERAS.

SERAN ADMISIBLES LOS PATIOS ABIERTOS QUE CUMPLAN LOS REQUISITOS DE CIRCULO INSCRITO Y LUCES RECTAS DE LOS PATIOS CERRADOS, SIEMPRE Y CUANDO A ELLOS NO DEN ESTANCIAS.

5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 M. MEDIDOS SOBRE RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.

6.- VUELOS SOBRE ALINEACIONES.- NO SE ADMITEN VUELOS DE CUERPOS CERRADOS DE EDIFICACION, TAN SOLO SE ADMITEN BALCONES ABIERTOS Y CON UN VUELO MAXIMO DEL 7,5% DEL ANCHO DE CALLE CORRESPONDIENTE, CON UN MAXIMO DE 1 METRO.

LA ALTURA SOBRE RASANTE DE ESTOS ELEMENTOS SERA COMO MINIMO DE 3 METROS MEDIDOS EN CADA PUNTO DE LA ALINEACION Y DESDE LA ACERA DE CALLE O IN

TERSECCION DE FACHADA CON CALLE.

7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.

8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ADMITEN SOTANO Y SEMISOTANO SIN QUE, EN NINGUN CASO SEAN HABITABLES. LA MAXIMA SUPERFICIE DE SOTANO SERA DEL 25% DE LA OCUPADA POR EL EDIFICIO Y NO COMPUTARA A EFECTOS DE SUPERFICIE EDIFICABLE.

LOS SEMISOTANOS COMPUTARAN COMO SUPERFICIE EDIFICADA, PODRAN ALCANZAR EL 100% DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR EL EDIFICIO TENDRAN LUZ Y VENTILACION. EL SUELO DE LA PLANTA INMEDIATA SUPERIOR AL SEMISOTANO SE SITUARA A 1,00 M. SOBRE LA RASANTE, EN EL PUNTO MAS DESFAVORABLE.

EN TODO CASO LOS SEMISOTANOS, NO PODRAN EXCEDER LA SUPERFICIE OCUPADA POR EL EDIFICIO.

9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- EN EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, SE UTILIZARA LA PIEDRA DEL LUGAR AL MENOS EN UN 40% DE LA SUPERFICIE DE FACHADA. EL RESTO SE PODRA RESOLVER CON ENFOSCA

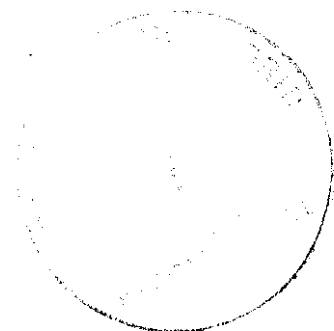
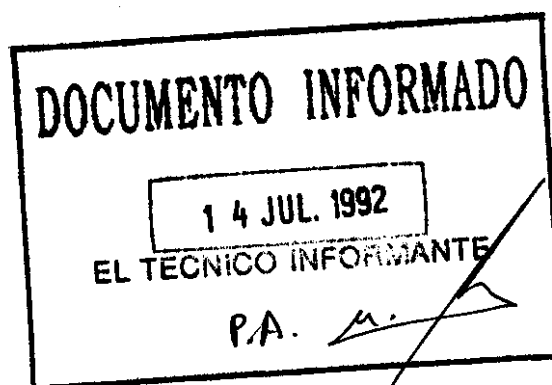
1 8 2 5 9 9 2 4 0 2 4
1 9 2 0 3 9 3 0 7 7 2

61

DOS EN COLORES DE LA GAMA DE LOS OCRES Y TIERRAS.

NO SE ADMITEN LAS CUBIERTAS PLANAS, SE DEBERAN RESOLVER CON TEJA BIEN DE ARCILLA COCIDA BIEN DE CEMENTO DE TONOS ROJIZOS .

- 10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO DE CADA PARCELA QUE LINDE CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN .
- 4.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE CALIFICACION DE SUELO ADJUNTOS
- A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. COMERCIOS, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALOJAMIENTO) , EDIFICIOS DE USO PUBLICO DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA Y DEPORTIVO .
- B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION .- EDIFICACION AISLADA Y AGRUPADA (EN HILERAS O PAREADA).
- C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS .



SUPERFICIES: SUPERFICIE MINIMA 250 M2., NO OBSTANTE AQUELLAS PARCELAS INFERIORES A LA MINIMA PERO SUPERIORES A 125 M2. Y ESCRITURADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION INICIAL DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS, SERAN EDIFICABLES CON LAS MISMAS CONDICIONES QUE AQUI SE ESTABLECEN.

FRENTES:

EDIFICACION AISLADA: 12 METROS.

EDIFICACION PAREADA: 9 METROS.

EDIFICACION EN HILERAS: 5,5 METROS.

D) NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.- EN LOS CASOS DE ACTUACION CONJUNTA ENTRE VARIAS PARCELAS PARA EDIFICACION EN HILERAS, EL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS SE OBTENDRA DE DIVIDIR LA SUPERFICIE NETA DE SUELO POR 250 PUDIENDO REDONDEAR EL RESULTADO POR EXCESO. SE ENTENDERA COMO SUPERFICIE NETA LA QUE RESULTE DESPUES DE DESCONTAR EL VIARIO PUBLICO Y LAS CESIONES A LAS QUE ESTEN SUJETAS LAS DISTINTAS PROPIEDADES.

E) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA.- EL 50% DE CADA PARCELA.

- 2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,5 M2/M2 Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA DE 0,6 M2/M2.
- 3.- RETRANQUEOS.- SERAN, COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.
- 4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1.D.4.
- 5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.
- 6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.
- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.
- 8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8.

9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9 PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR DE 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLECIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO LAS CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.3.- ORDENANZA ESPECIAL (OE).

EN EL BARRIO ANTIGUO, EN LA ZONA CONOCIDA COMO "LA COOPERATIVA", AL NO PODER SER DE APLICACION Estricta LA ORDENANZA RELATIVA A RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO PRO

MERO, SE CONSIDERA QUE QUILDA CONSOLIDADO CON EL USO Y VOLUMEN ACTUAL, NO ADMITIENDOSE POR TANTO OTRAS OBRAS QUE LAS RELATIVAS AL MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

4.4.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2.- SU AMBITO SERA EL DE LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS ADJUNTOS DE CALIFICACION DE SUELO.

PARA LAS FUTURAS EDIFICACIONES SE MARCAN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIOS, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALOJAMIENTO), EDIFICIOS DE USO PUBLICO DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA Y DEPORTIVO.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA O PAREADA.

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA:

SUPERFICIES.- SUPERFICIE MINIMA DE 500 M2., NO OBSTANTE AQUELLAS PARCELAS INFERIORES A LA MINIMA PERO SUPERIORES A 250 M2. Y ESCRITURADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION INICIAL DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS, SERAN EDIFICABLES CON LAS MISMAS CONDICIONES QUE AQUI SE ESTABLEZCAN.

FRENTES:

EDIFICACION AISLADA: 12 METROS.

EDIFICACION PAREADA: 9 METROS.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA.- EL 35% DE CADA PARCELA.

2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,35 M²/M². Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA SERA DE 0,4 M²/M².

3.- RETRANQUEOS.- SERA COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.

4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.4.

5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.

6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.

- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.
- 8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8.
- 9.- ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.
- 10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.
- 11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR A 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LI

BRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIE
GOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLE
CIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO, LAS
CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 3.- SU AMBITO SERA EL DE
LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS ADJUNTOS DE CALIFICA
CION DE SUELO.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y DEPORTIVO VINCULADO A
ACTUACIONES DE TIPO RESIDENCIAL.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- EDIFICACION AISLADA.

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA:

SUPERFICIE: 700 M2., NO OBTANTE AQUELLAS PARCELAS
INFERIORES A LA MINIMA PERO SUPERIORES A 500 M2. Y
ESCRITURADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION INI-
CIAL DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS SERAN EDIFICABLES
CON LAS MISMAS CONDICIONES QUE AQUI SE ESTABLEZCAN.

FRENTE: 15 METROS.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA: EL 25% DE CADA PARCELA.

- 2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.- PARA VIVIENDA SERA DE 0,25 M2/M2 Y EL TOTAL EDIFICABLE PARA LA PARCELA SERA DE 0,3 M2/M2.
- 3.- RETRANQUEOS.- SERA COMO MINIMO DE 3 METROS A LOS LINDEROS.
- 4.- PATIOS.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.4.
- 5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- SERA DE 7 METROS MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.
- 6.- VUELOS.- SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRAN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.
- 7.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.- SERA DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE, LA ALTURA MAXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERA DE 1,00 M.
- 8.- EDIFICACION BAJO RASANTE.- SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PARRAFO 4.1 D.8.

9.- ESTETICA DE LAS ESPECIFICACIONES.- SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PARRAFO 4.1.D.9. PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLI ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERA DEL 25%.

10.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE.- EL TERRENO COLINDANTE A VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO DEBERA MANTENERSE LIMPIO DE ESCOMBROS Y NO PODRA TENER MAS USO QUE EL DE JARDIN.

11.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.- TANTO EN EL FRENTE COMO EN EL PRIMER METRO DE CERRAMIENTOS LATERALES CONTIGUOS AL DEL FRENTE DE PARCELA SE DISPONDRA CON UN ZOCALO NO MAYOR DE 50 CENTIMETROS DE PIEDRA SIENDO EL RESTO DE TIPO VEGETAL O CERCA CALADA. EL RESTO DE CERRAMIENTO QUE NO ESTE EN CONTACTO CON VIA PUBLICA O ESPACIO LIBRE PUBLICO PODRA CERRARSE CON ELEMENTOS CIEGOS HASTA UNA ALTURA MAXIMA DE 1,50 M., ESTABLECIENDO ENTRE LOS COLINDANTES, EN SU CASO, LAS CORRESPONDIENTES SERVIDUMBRES DE MEDIANERIA.

4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 4.- SU AMBITO SERA EL DE LA COLONIA PERA ROSAL.

A) USOS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, DEPORTIVO Y DE RELACION (CLUB, ETC.) VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.- AISLADA Y PAREADA.

C) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA.

SUPERFICIE: 1.000 M2.

D) VOLUMEN.

1.- OCUPACION MAXIMA: EL 15% DE CADA PARCELA.

2.- EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,2 M2./M2.

3.- RETRANQUEOS.- ESTABLECIDOS POR EL CODIGO CIVIL
ESPAÑOL.

4.- PATIOS.- LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO 4.1.D.4.

5.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.- 7 METROS CON UN MAXI-
MO DE 2 PLANTAS.

EN CUANTO AL RESTO DE CONDICIONES SE ESTARA A LO DIS-
PUESTO PARA EL PARRAFO 4.5.D.6. Y SIGUIENTES.

4.7.- RESIDENCIAL COLECTIVA.- SE CALIFICA ASI A LA UNICA AC-
TUACION EXISTENTE Y QUE SE SITUA EN EL PLANO CORRESPON-
DIENTE DEL BARRIO DE LA ESTACION.

- A) USOS.– VIVIENDA COLECTIVA, TALLERES NO MOLESTOS, COMERCIO, HOSTELERIA (RESTAURACION Y ALOJAMIENTO) Y ESPECTACULOS.
- B) TIPOLOCIA DE LA EDIFICACIÓN.– LA EXISTENTE.

EL RESTO DE CONDICIONANTES SON LOS EXISTENTES Y CONSOLIDADOS HASTA LA FECHA.

4.8.– TOLERANCIA DE VIVIENDA E INDUSTRIA.– DICHA CLASIFICACIÓN CORRESPONDE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "**CORRALES DE PERICON**" (U.A.2) CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- A) USOS.– INDUSTRIAS LIGERAS NO MOLESTAS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS NO INSALUBRES NI TÓXICOS, Y VIVIENDAS AL SERVICIO DE LA INSTALACIÓN. SE ADMITE UN MÁXIMO DE UNA VIVIENDA AL SERVICIO DE LA INSTALACIÓN. SE ADMITE UN MÁXIMO DE 25 NAVES, SIN INCLUIR LAS CONSTRUCCIONES CONSOLIDADAS. QUEDARÁN CONSOLIDADAS COMO TALES LAS CONSTRUCCIONES, CON SUS CORRESPONDIENTES PARCELAS, EXISTENTES EN EL MOMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.
- B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.– AISLADA O ADOSADA.
- C) FRENTES MINIMOS DE PARCELA – 12 METROS, EXCEPTO LAS VIVIENDAS E INSTALACIONES EXISTENTES QUE SE CONSOLIDAN EN SU SITUACIÓN ACTUAL.

D) VOLUMEN.

- 1.- OCUPACIÓN MÁXIMA: 60%.
- 2.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 3,6 M3/M2, INCLUYENDO 0,6 M3/M2 MÁXIMOS PARA VIVIENDA.
- 3.- RETRANQUEOS: SERÁN COMO MÍNIMO DE 3 METROS A LINDEROS.

SE ELIMINA EL RETRANQUEO FRONTAL A VIARIO PÚBLICO (ALINEACIÓN PRINCIPAL), Y A LINDEROS, EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN PREVISTA SEA ADOSADA O PAREADA. EN ESTE CASO, SE REQUERIRÁ LA DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD AL ADOSAMIENTO DEL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS COLINDANTES E IMPONIÉNDOSE LA INSCRIPCIÓN DE DICHA CARGA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ESTE ÚLTIMO REQUISITO NO SERÁ NECESARIO CUANDO LA ÚNICA POSIBILIDAD DE EDIFICAR LA PARCELA SEA LA CONSTRUCCIÓN ADOSADA O PAREADA.

- 4.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: SERÁ DE 7 METROS, MEDIDOS SOBRE LA RASANTE Y DESDE EL TERRENO A LA CARA INFERIOR DEL ÚLTIMO FORJADO. PODRÁN SOBRE PASAR ESTA ALTURA LOS ELEMENTOS PUNTUALES NECESARIOS PARA LA ACTIVIDAD (SILOS, ANTENAS, ETC.).

- 5.- VUELOS: SOBRE LOS RETRANQUEOS ANTES MENCIONADOS, SOLO PODRÁN VOLAR LAS CORNISAS O ALEROS DE CUBIERTAS.
- 6.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: PARA LA VIVIENDA SERÁ DE DOS PLANTAS SOBRE RASANTE. LA ALTURA MÁXIMA DEL SUELO DE PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SOBRE LA RASANTE SERÁ DE 1,00 M. Y DE UNA SOLA PLANTA PARA LA NAVE QUE ESTARÁ ADOSADA A LA VIVIENDA.
- 7.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PÁRRAFO 4.1.D.8 SOLAMENTE PARA LAS VIVIENDAS.
- 8.- ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES: SE ESTABLECE LA ORDENANZA DEL PÁRRAFO 4.1.D.9, PERO REDUCIENDO EL PORCENTAJE ALLÍ ESTABLECIDO QUE, EN ESTE CASO, SERÁ DEL 25% PARA LA VIVIENDA. LAS NAVES SERÁN ENFOSCADAS Y LAS CUBIERTAS SERÁN DE COLOR TEJA.
- 9.- TRATAMIENTO DEL TERRENO LIBRE: EL TERRENO COLINDANTE A VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO DEBERÁ MANTENERSE LIBRE DE ESCOMBROS.
- 10.- CERRAMIENTO DE PARCELAS: SE ESTABLECE LA MISMA ORDENANZA QUE LA REFLEJADA EN EL PÁRRAFO 3.1.21.

4.9.– UNIDAD DE ACTUACIÓN “EL GUIJO”. (U.A. 1.1)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD:12.300 M2.

CALIFICACIÓN – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.

ESPACIOS LIBRES – SE SITUARÁN DONDE SE INDICA EN LOS PLANOS Y SU ANCHURA MÍNIMA SERÁ DE 8 METROS. NO SE PODRÁ MODIFICAR SU TOPOGRAFÍA Y SE MANTENDRÁ EL ARBOLADO Y MASAS ROCOSAS EXISTENTES.

PREVIAMENTE AI OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERÁ PRESENTAR PROYECIO DE URBANIZACION Y PARCELACIÓN, ER SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASÍ COMO UN ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACIÓN DE PARCELA INDIVIDUALIZADA. LA ANCHURA MÍNIMA DEL VIAL (INCLUIDAS ACERAS) SERÁ DE SIETE METROS Y PASARÁ A FORMAR PARTE DEL VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL.

4.9.– UNIDAD DE ACTUACIÓN “LA CRUZ DE LA HORCA”. (U.A. 1.2)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD:5.800 M2.

CALIFICACIÓN – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1.

ESPACIOS LIBRES - SE SITUARÁN DONDE SE INDICA EN LOS

PLANOS Y SU ANCHURA MINIMA SERA DE 8 METROS, NO SE PODRA MODIFICAR SU TOPOGRAFIA Y SE MANTENDRA EL ARBOLADO Y MASAS ROCOSAS EXISTENTES.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASI COMO UN ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA. LA ANCHURA MINIMA DEL VIAL INCLUIDAS ACERAS, SERA DE SIETE METROS Y PASARA A FORMAR PARTE DEL VIARIO PUBLICO MUNICIPAL.

4.10.BIS.- UNIDAD DE ACTUACION "LOS CORRALES DE PERICON" (UA.2)

SE ESPECIFICA EN EL PUNTO 4.8: TOLERANCIA DE VIVIENDA E INDUSTRIA.

4.11.- UNIDAD DE ACTUACION "LAS ERAS" (UA-3).

SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 15.500 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1 Y GRADO 2 Y EQUIPAMIENTO DE CARACTER LOCAL.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASI CO-

MO UN ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA. EL VIAL REFLEJADO EN PLANOS, TENDRA UNA ANCHURA MINIMA DE 8 METROS.

4.12.- UNIDAD DE ACTUACION "PRADOS DEL PIOJAL" (U.A-4)

SUPERFICIE DE LA UNIDAD: 30.400 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2. GRADO 3 Y EQUIFAMIENTO.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD. LA ANCHURA MINIMA DEL VIAL (INCLUIDAS ACERAS) SERA DE 8 METROS.

4.13.- UNIDAD DE ACTUACION UA-5.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD - 3.200 M2.

SE PREVE LA EJECUCION DEL VIAL QUE MEJORE LA ACCESIBILIDAD DE LA ZONA, LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES DEBERAN SER CEDIDOS AL AYUNTAMIENTO POR LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. LA ANCHURA DEL VIAL, INCLUIDAS ACERAS, SERA DE OCHO METROS.

4.14.- UNIDAD DE ACTUACION UA-6.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD - 16.340 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1 Y GRADO
2 Y EQUIPAMIENTO.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD, ASI COMO UN ESTUDIO DE LA ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA. LA ANCHURA MINIMA DE VIALES SERA DE 12 Y 8 METROS (INCLUIDAS ACERAS). EL VIAL INDICADO CON LINEA DE TRAZOS ES INDICATIVO PARA EL CASO QUE LA ACTUACION SE DESARROLLE CON VIVIENDAS AISLADAS. EN TAL CASO SERIA PRECEPTIVO REDACTAR EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE DETALLE.

4.15.- UNIDAD DE ACTUACION UA-7.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD - 10.200 M2.

CALIFICACION - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 3.

ESPACIOS LIBRES - SE SITUARAN DONDE SE INDICA EN LOS PLANOS, NO SE PODRA MODIFICAR SU TOPOGRAFIA Y SE MANTENDRA EL ARBOLADO Y MASAS ROCOSAS EXISTENTES.

PREVIAMENTE AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA PARA EDIFICAR, SE DEBERA PRESENTAR PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION, EN SU CASO, DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD. LA ANCHURA MINIMA DE VIALES SERA DE 7 METROS.

4.16.- UNIDAD DE ACTUACION "COLONIA PERA ROSAL"

SE MANTIENE CON LA CAPACIDAD EDIFICATORIA Y CALIFICACION EXISTENTE. SE ESTABLECE COMO UNIDAD DE ACTUACION, A EFECTOS DE EFECTUAR LAS IMPLANTACIONES DE INFRAESTRUCTURA Y CONSERVACION DE LA MISMA.

DEBERA PRESENTAR ANTE EL AYUNTAMIENTO EL PROYECTO DE URBANIZACION CORRESPONDIENTE Y CONSTITUIRSE EN ENTIDAD DE CONSERVACION EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A PARTIR DE LA PUBLICACION EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

4.17.- ESPACIOS LIBRES.

1.- PUBLICOS.- SE DEFINEN EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES Y SERAN DE CESION OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO SU USO CARACTERISTICO SERA EL DE PARQUES Y JARDINES. COMO COMPLEMENTO A DICHO USO, SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE PEQUEÑOS EDIFICIOS VINCULADOS DI-

RECTAMENTE A ACTIVIDADES RECREATIVAS (KIOSKO DE MÚSICA, AUDITORIO AL AIRE LIBRE, KIOSKOS DE REFRESCOS) O PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS JARDINES (CASETAS DE HERRAMIENTAS, ETC.). LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA SERÁ DE 0,1 M²/M² Y LA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE SERÁ LA EQUIVALENTE A UNA PLANTA (3 M.). LOS RETRANQUEOS A POSIBLES EDIFICACIONES O PROPIEDADES COLINDANTES, SERÁN LAS ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL.

2.- PRIVADOS.- SE DEFINEN EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES Y, TAL COMO INDICA SU CALIFICACIÓN, SON DE PROPIEDAD PRIVADA.

2.1.- DE USO PARTICULAR.- SON AQUELLOS QUE PERTENECEN PRIVATIVAMENTE A SUS RESPECTIVOS TITULARES, SEA EN PROPIEDAD INDIVIDUAL O COLECTIVA Y SU USO CARACTERÍSTICO SERÁ SIMILAR AL DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SE PODRÁ PERMITIR LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS (PISCINA, TENIS, ETC.) NO CUBIERTAS SIEMPRE QUE SU OCUPACIÓN EN PLANTA NO SUPERA EL 30% DEL ÁREA ASÍ CALIFICADA.

2.2.- DE USO GENERAL.- SON AQUELLOS QUE, PERTENECIENDO PRIVATIVAMENTE A SUS RESPECTIVOS TITULARES, ESTÁN PERMANENTEMENTE O TEMPORALMENTE ABIERTOS AL PÚBLICO, SUS CARACTERÍSTICAS SON SIMILARES A LOS

DE USO PARTICULAR PERO CON LA SALVEDAD DE ADMITIR EDIFICACION QUE, CON EL MISMO CARACTER PERMITIDO EN LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, NO SUPEREN LA EDIFICABILIDAD ALLI SEÑALADA.

4.18.- EQUIPAMIENTO.

BAJO ESTE EPIGRAFE, SE REUNEN LOS USOS, DOCENTES O ESCOLARES, DEPORTIVOS, ASISTENCIALES, CULTURALES, RELIGIOSOS, MERCADOS, SANITARIO, SERVICIOS MUNICIPALES, ETC.

SU EDIFICABILIDAD Y CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION SERAN LOS CORRESPONDIENTES A LA DE LAS ZONAS CALIFICADAS SOBRE LAS QUE SE ENCUENTRA SITUADA LA PARCELA O SOLAR.

4.19.- EN CASOS EXCEPCIONALES, POR NO CUMPLIR ALGUNO DE LOS MINIMOS ESTABLECIDOS ANTERIORMENTE, PODRA SER AUTORIZADA LA EDIFICACION MEDIANTE LA PREVIA AUTORIZACION DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

5.1.- AMBITO.- EL AMBITO DE APLICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ES EL DE LA TOTALIDAD DEL SUELO ASI CLASIFICADO.

5.2.- EL SUELO NO URBANIZABLE ESTA SOMETIDO, COMO MINIMO, A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ARTICULOS 84 Y 85.1 DE LA VIGENTE LEY DEL SUELO Y LAS ESTABLECIDAS EN LOS ARTICULOS 14 Y 15 DE LA LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID (LEY 4/1984 DE 10 DE FEBRERO DE 1.984).

5.3.- A LOS EFECTOS DE REGULAR LAS POSIBILIDADES DE EDIFICAR EN EL SUELO NO URBANIZABLE, SE ENTIENDE QUE DAN LUGAR A LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION, Y POR TANTO NO SE PERMITE DE ACUERDO CON EL ARTICULO 85.1 DE LA LEY, LAS EDIFICACIONES SIGUIENTES:

A) TODO EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA QUE SE SITUE A MENOS DE 300 METROS DE LOS LIMITES DEL SUELO URBANO ESTABLECIDO EN LAS PRESENTES NORMAS. DICHA DISTANCIA PODRA REDUCIRSE A 150 M. EN TERRENOS SITUADOS AL SUR DE LA VIA FERREA.

B) LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA QUE POR SI SOLOS O JUNTO CON OTROS YA EXISTENTES GENERAN, EN EL ENTORNO DE UNA HECTAREA, EN LA SITUACION MAS DESFAVORABLE, UNA DENSIDAD SUPERIOR A LAS 0,4 VIV./HAS.

EN UN ENTORNO DE 10 HAS.

5.4.- LA CONSTRUCCION DE NUEVOS EDIFICIOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, DEBERA CUMPLIR LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 15 DE LA LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID Y, ADEMAS LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- A) LAS CARACTERISTICAS DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES EN CUANTO A DIMENSIONES Y MATERIALES CONSTRUCTIVOS SE RAN SIMILARES A LOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DEBIENDOSE JUSTIFICAR EXPRESAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE ESTAS NORMAS EN LA TRAMITACION DE LOS PROYECTOS CORRESPONDIENTES.
- B) LOS CAMINOS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES QUE FUESEN NECESARIOS DEBERAN REALIZARSE MANTENIENDO UN MARCADO CARACTER RURAL, TANTO EN SU TRAZADO COMO EN SU PERFIL, ANCHURA Y CONFIGURACION. LA DISTANCIA DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES A LOS CAMINOS O VIAS PUBLICAS DE ACCESO NO EXCEDERA DE CIEN METROS.
- C) LAS EDIFICACIONES QUE ESTANDO ADSCRITAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS O GANADERAS, SE DESTINEN A USO DE VIVIENDA CUMPLIRAN CON LAS CONDICIONES CORRESPONDIENTES A LAS DE PROTECCION OFICIAL Y EN TODO CASO LA SUPERFICIE UTIL MAXIMA PARA USO DE VIVIENDA NO

SUPERARA LOS 90 M2.

- D) NO SE COMPUTARAN EN EL VOLUMEN EDIFICABLE LOS PORCHES CUBIERTOS NO VINCULADOS FISICAMENTE A LA VIVIENDA Y AQUELLOS VINCULADOS A LA VIVIENDA SE COMPUTARAN SEGUN LAS NORMAS DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.
- E) LAS CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION DEBERAN RESPONDER TANTO EN MATERIALES COMO EN VOLUMETRIA Y COMPOSICION A LOS DETERMINADOS PAISAJISTICOS DEL LUGAR DE IMPLANTACION, Y NI EN EL FRACCIONAMIENTO O SEPARACION DE PROPIEDADES NI EN LA ALTERACION DE LA VEGETACION PROPIA DEL LUGAR POR RAZONES DISTINTAS A LAS PURAMENTE AGRICOLAS SE UTILIZARAN MODOS PROPIOS DE LAS PARCELACIONES URBANAS O SUBURBANAS.
- F) SE GARANTIZARA LA POSIBILIDAD DE ESTABLECER LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DEPURACION DE AGUAS FECALES Y SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.
- G) LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL, QUEDAN SUJETAS A LAS MISMAS LIMITACIONES ANTERIORES EN CUANTO SEAN DE APLICACION POR RAZON DEL USO A QUE SE DESTINEN.

5.5.- ZONAS DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (SNUP-AA)

- A) EN ESTAS ZONAS NO SE PERMITIRAN CONSTRUCCIONES DEDICADAS AL USO DE VIVIENDAS. SALVO AQUELLAS QUE SEAN Estrictamente necesarias para la explotación aplicada al terreno y siempre con los condicionantes establecidos en las normas generales.

EN EL USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS SE COMPROBARA QUE EL TAMAÑO DE LA PARCELA ES EL SUFICIENTE PARA GARANTIZAR QUE LA DENSIDAD DE EXPLOTACION NO OCASIONE CONTAMINACIONES EN EL MEDIO AMBIENTE.

- B) A LOS EFECTOS DE GARANTIZAR ESTOS EXTREMOS, LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE LA INSTALACION PREVIA A LA LICENCIA DE EDIFICACION IRA ACOMPAÑADA DE UN PLANO EXPLICATIVO DE LOS APROVECHAMIENTOS AGRICOLAS O GANADEROS DEL TERRENO EN EL QUE ADEMÁS APAREZCAN SITUADAS LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, SI LAS HUBIERE ASÍ COMO LAS QUE SE PRETENDEN INSTALAR, Y SE EXPLIQUE EL USO DE LAS MISMAS.

5.6.- ZONAS DE PROTECCION DEL PAISAJE (SNUP-PP)

- A) A LOS EFECTOS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION EN ESTAS ZONAS SE RESPETARA ADEMÁS DE LA NORMATIVA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE,

LAS SIGUIENTES LIMITACIONES:

- NO SE PERMITIRA LA APERTURA DE VIA ALGUNA QUE NO ESTE JUSTIFICADA POR SU EXPLOTACION FORESTAL, PREVENCION DE INCENDIOS O POSIBLE USO RECREATIVO DE CARACTER RESTRINGIDO.
- NO SE PERMITIRA LA COLOCACION DE CARTELES PUBLICITARIOS.
- NO SE PERMITIRA PARA LA REALIZACION DE CONSTRUCCIONES SU UBICACION EN EMPLAZAMIENTOS QUE EXIJAN MODIFICACIONES RELEVANTES DE LA TOPOGRAFIA, TALA DE ARBOLADO O CLAREOS DEL SOTOBOSQUE O VOLADURA DE MASAS DE ROCA.
- NO SE PERMITIRA OTRO TIPO DE VIVIENDA QUE LA DESTINADA A PERSONAL DE GUARDA O VIGILANCIA.
- LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SE ADAPTARAN DE MANERA ESPECIAL A LAS CARACTERISTICAS PAISAJISTICAS Y CROMATICAS DEL ENTORNO, PUDIENDO SER OBJETO DE DENEGACION DE LICENCIA EL USO DE VOLUMETRIAS, MATERIALES O TONALIDADES EN LA EDIFICACION QUE SU PONGAN UNA CLARA RUPTURA CON LOS MENCIONADOS CONDICIONANTES.

5.7.- ZONAS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (SNUP-AE)

- A) EN ESTAS ZONAS NO SE PERMITIRA LA EDIFICACION DE VIENDAS DE NINGUN TIPO, SALVO QUE QUEDE DEBIDAMENTE JUSTIFICADO, TAN SOLO LAS INSTALACIONES PROVISIONALES ADECUADAS PARA ESTAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS.**
- B) ANTES DE INICIARSE NUEVAS EXPLOTACIONES SERA PRECEPTIVO PRESENTAR REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA ZONA DE ACTUACION Y UN ESTUDIO DE REHABILITACION (RELLENOS DE TIERRA, PLANTACION, ETC.) A LA QUE SE COMPROMETERAN LOS CONCESIONARIOS DE LA EXPLOTACION, MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE LA CORRESPONDIENTE FIANZA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.**

5.8.- ZONAS DE CONSERVACION AMBIENTAL (SNUP-CA)

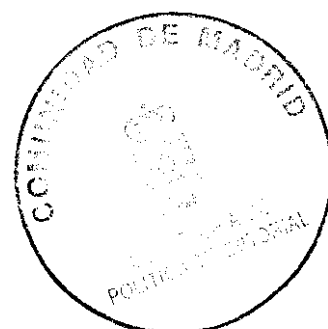
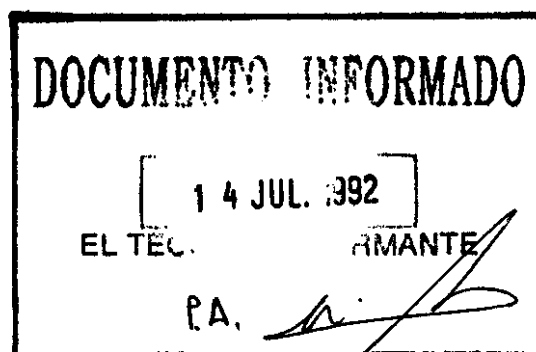
- A) ADEMAS DE LAS NORMAS ANTERIORES, TODA EDIFICACION QUE SE REALICE EN ESTAS ZONAS DEBERA TENER SUS FACHADAS RESUELTAS CON, AL MENOS, UN 50% DE PIEDRA DEL LUGAR Y LAS CUBIERTAS SERAN SIEMPRE DE TEJA ARABE O SIMILAR. NO SE PERMITIRA EDIFICACION DE VIVIENDAS SALVO EN LOS CASOS EN QUE SE PERMITA DE ACUERDO CON EL ARTICULO 15, DE LA LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANISTICA.**

- B) SE PROHIBE LA TALA DE ARBOLADO Y LA MODIFICACION DE LA TOPOGRAFIA ACTUAL.
- C) PARA LA APERTURA Y EXPLOTACION DE POZOS, SERA IMPRESCINDIBLE DISPONER DE LICENCIA MUNICIPAL.
- D) EN EL BORDE NOROESTE DEL BARRIO DE LA ESTACION SE LOCALIZA UNA ZONA DE TOLERANCIA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES :

- 1.- LAS INSTALACIONES DEBERAN RESPETAR LA VEGETACION, TOPOGRAFIA Y FORMACIONES GRANITICAS EXISTENTES.
- 2.- LA MAXIMA OCUPACION DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EDIFICACION CERRADA SERA DEL 5% DEL PARQUE DEPORTIVO.
- 3.- LA EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA SERA DE 0,05 M²/M². LA ALTURA MAXIMA SERA DE UNA PLANTA.
- 4.- LA RED DE SANEAMIENTO SE CONECTARA AL COLECTOR MUNICIPAL, EN CASO DE NO ESTAR RESUELTO EL SANEAMIENTO PARA EL CONJUNTO DEL MUNICIPIO LOS EFLUENTES QUE GENEREN LA TOTALIDAD DE LAS INSTALACIONES DEBERAN VERTERSE PREVIO TRATAMIENTO QUE GARANTICE LA NO CONTAMINACION DE LAS AGUAS SUPERFICIALES O SUBTERRANEAS.

LA ACOMETIDA Y DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELECTRICA SERA SUBTERRANEA

- 5.- LAS ZONAS NO OCUPADAS POR INSTALACIONES DEPORTIVAS SERA AL MENOS EL 75 % DEL PARQUE DEPORTIVO, DEBIENDO ACONDICIONARSE Y AJARDINARSE DANDO PRIORIDAD A LAS AREAS DE ESTANCIA DE PERSONAS Y PROCURANDO LA UTILIZACION DE ESPECIES VEGETALES PROPIAS DE LA ZONA.
- 6.- CUALQUIER ACTUACION IRA ACOMPAÑADA DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE ACUERDO A LA LEY 10/91 DE LA C.A.M.
- 7.- PARA CUALQUIER ACTUACION AÑADIDA A LA PISCINA Y VESTUARIOS AHORA PREVISTOS SERA PRECISO REDACTAR UN PLAN ESPECIAL QUE ABARQUE EL CONJUNTO DEL AREA, PUDIENDO EJECUTARSE POR FASES.

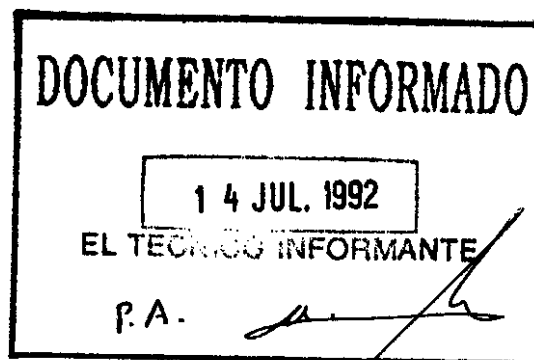


5.9.- PROTECCION DEL FERROCARRIL.

ESTA CONSTITUIDO POR EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION A DICHO SISTEMA DE TRANSPORTES.

LAS DISTANCIAS MINIMAS DE SEPARACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, AUNQUE FUESEN PROVISIONALES, A LOS BORDES O ARISTAS EXTERIORES DE LA EXPLANACION Y AL EJE DE LA LINEA FERREA NO TENDRA MAYORES LIMITACIONES QUE LAS ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACION VIGENTE.

EN LA LLAMADA "ZONA DE AFECCION" DE LA VIA Y, PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE OBRAS E INSTALACIONES FIJAS O PROVISIONALES, CAMBIAR EL USO O DESTINO DE LAS MISMAS, Y PLANTAR O TALAR ARBOLES, SE REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION DEL ORGANO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE.



1 8 2 5 9 9 2 4 0 2 7
1 9 2 0 3 9 3 0 7 7 7

5.10.- PROTECCION DE CAÑADAS ,CORDELES Y CAMINOS TRADICIONALES.

Las razones de protección explícita y territorialmente definida son de índole diverso.

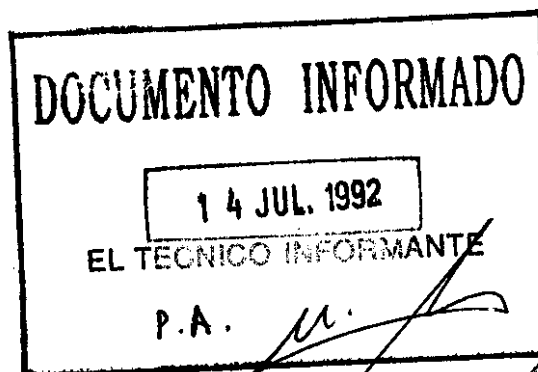
- a) Cultural, al conservar buena parte de las huellas de humanización del territorio
- b) Ambiental, al estar integradas en el medio natural y atravesar parajes de interés.
- c) Servir de base para la práctica de nuevas formas de turismo rural.
- d) La necesidad de preservar este viario público e impedir usurpaciones y cerramientos por parte de los particulares.

Se trata de un sistema de protección abierto que sólo quedará completo tras las pertinentes labores de inventario y deslinde.

Será de aplicación la siguiente normativa :

En las construcciones y usos existentes que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías se deberán realizar las actuaciones oportunas de restitución, así como las de recuperación de la condición de dominio público

Queda prohibida la utilización de éstas vías para el transporte motorizado. Con carácter excepcional se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico.



1 8 2 5 9 9 2 4 0 2 8
1 9 2 0 3 9 3 0 7 7 8

5.11.-PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y
PALEONTOLOGICOS

Medidas Cautelares o precautorias

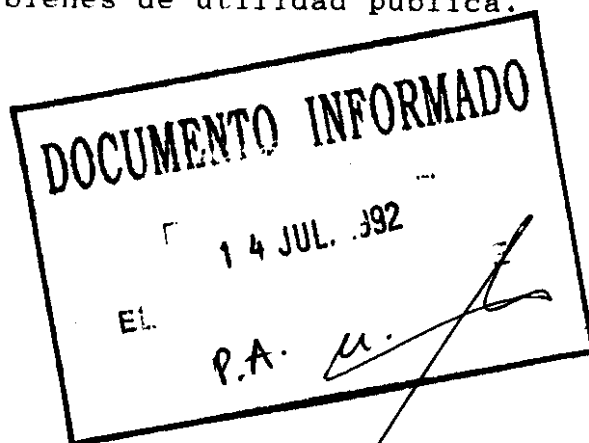
En caso de darse la circunstancia por razón del inicio de una obra o no , de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificar al organismo competente, el cual decidirá al respecto.

En el caso de ser hallados efectivamente restos, se detendrán las obras, a la espera de la evaluación de la importancia de estos restos, aplicándose esta evaluación según lo previsto en la legislación vigente en la material

En el caso de aparecer dichos restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine el técnico investigador o equipo investigador nombrado a tal efecto por el organismo competente será preceptivamente necesario :

a) Dejar los restos hallados (cuya importancia sea suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público quedando como mínimo y por imperativos de distribución expuestos en zonas comunes de la edificación ; si éstos se sitúan en plantas bajas o sótanos.

b) El ayuntamiento , a instancias del equipo técnico-investigador nombrado podrá proceder a la expropiación de la finca , si los restos hallados lo aconsejan, declarandolos bienes de utilidad pública.



1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 0
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 2

ANEXO III.- FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION



1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 1
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 3

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN 1

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

ZARZALEJO

1 7 5

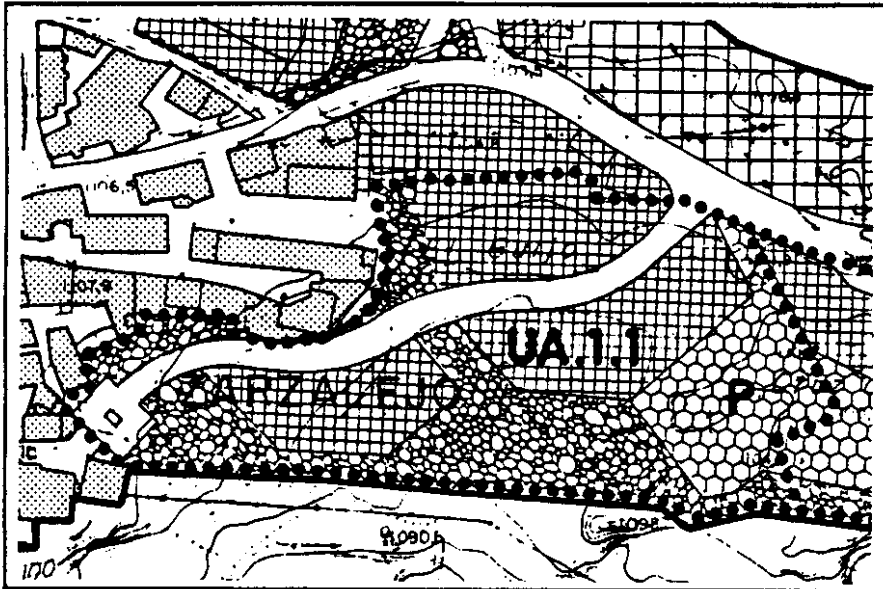
BARRIO ANTIGUO

DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE ACTUACION " EL GUIJO " UA- 1.1

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	4.640
LIBRE PUBL.	5.071
LIBRE PRIV.	2.000
VIARIO	1.224

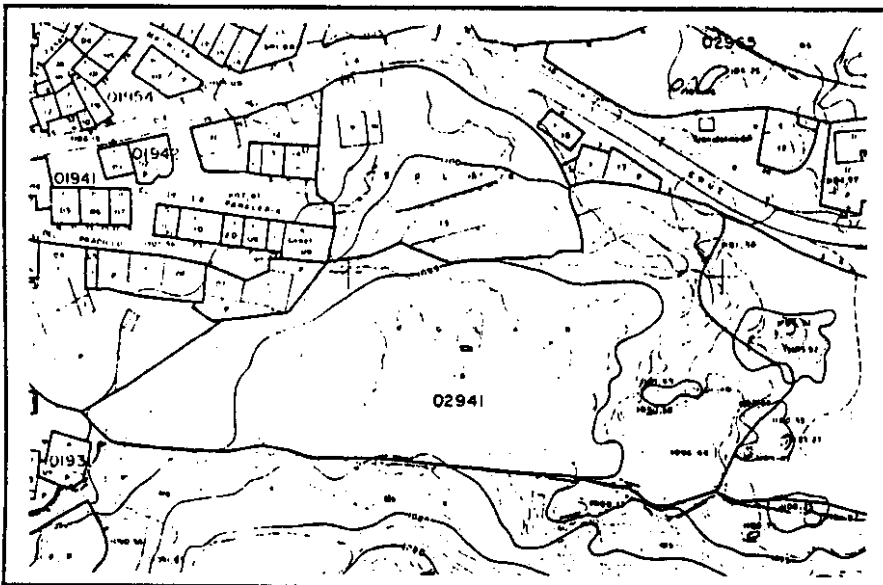
SUPERFICIE TOTAL 12.935

CESIONES	M² SUELO
LIBRE PUBL.	5.071
VIARIO	1.224

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO
PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION

COMPROMISOS
URBANIZACION
CESION DE ESPACIOS LIBRES
Y DEL VIARIO

CESION DEL 15% DEL
APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 1º

OBSERVACIONES

ESTUDIO DE ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES
CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA

PLAZO DE EJECUCION 4 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA
MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.

(3 AÑOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSA-
CION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)

(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA
APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO INFORMADO

1 4 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMA.

.. PA.

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 2
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 4

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN

2

TERMINO

ZARZALEJO

N.º NOMENCL.

1 7 5

NUCLEO

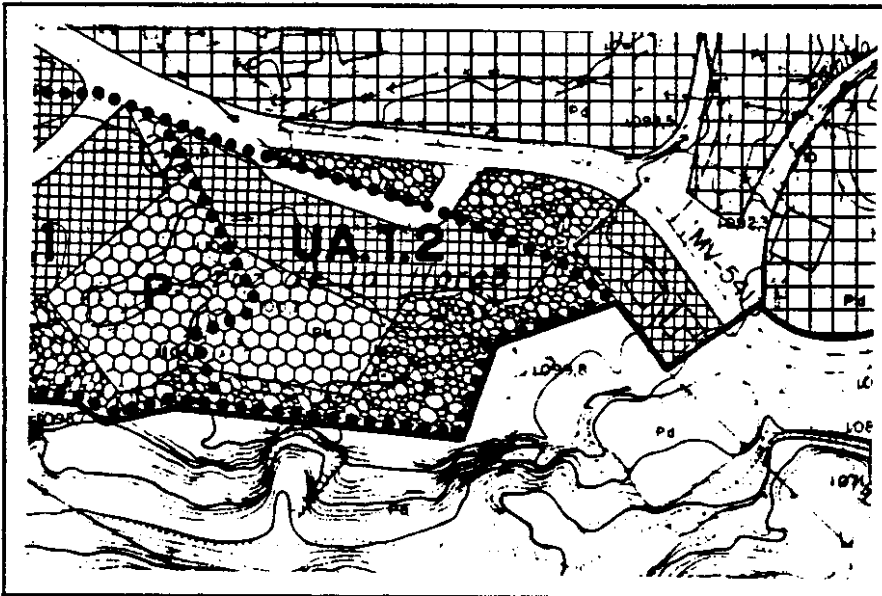
BARRIO ANTIGUO

DENOMINACION

UNIDAD DE ACTUACION " LA CRUZ DE LA HORCA" UA- 1.2

FASE

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	2.500
LIBRE PUBL.	1.860
LIBRE PRIV.	1.040
VIARIO	400

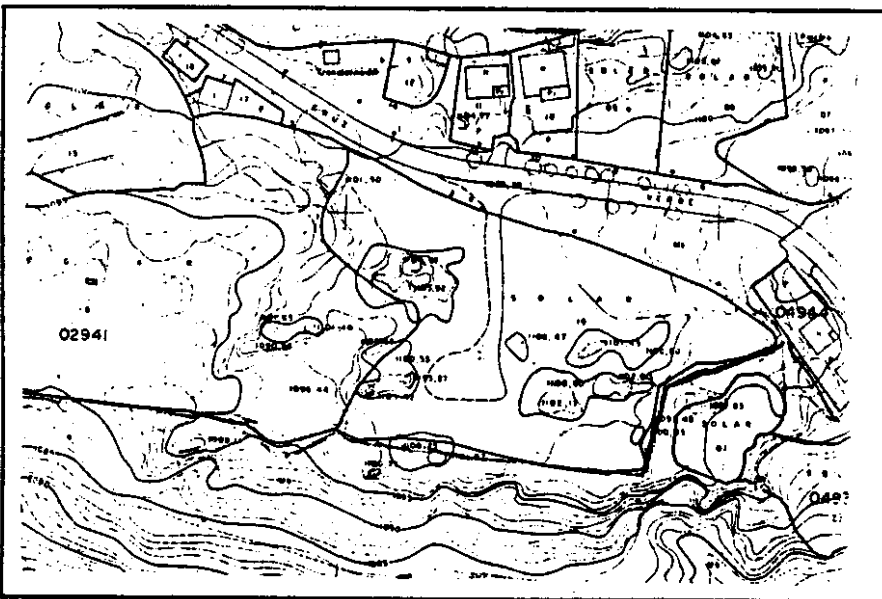
SUPERFICIE TOTAL 5.800

CESIONES	M² SUELO
LIBRE PUBL.	1.860
VIARIO	400

APROVECHAMIENTO M² / M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION



COMPROMISOS
URBANIZACION
CESION DE ESPACIOS LIBRES
Y DEL VIARIO
CESION DEL 15% DEL
APROVECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 1º

OBSERVACIONES

ESTUDIO DE ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES
CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA
PLAZO DE EJECUCION 4 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA
MODIFICACION PUNTUAL DE MNSS.
(3 AÑOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSA-
CION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)
(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA
APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO INFORMADO

1 4 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMAN

P.A. *[Signature]*

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

TÉRMINO

ZARZALEJO

DENOMINACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN “LOS CORRALES DEL PERICÓN”

ORDENACIÓN



CATASTRO



OBSERVACIONES

SÓLO SE PERMITEN LAS SEGREGACIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN PARA SU AGRUPACIÓN A OTRAS PARCELAS. LAS PARCELAS TOTALES LUCRATIVAS EN EL ÁMBITO NO SERÁN MÁS DE 34.

Nº DE ORDEN

3

NÚCLEO

BARRIO ESTACIÓN

FASE

CARACTERÍSTICAS

USOS	M² SUELO
VIV. – INDUSTRIA	47.652,18
LIBRE PÚBLICO	5.470,29
LIBRE PRIVADO	1.790,12
VIARIO	9.146,62
SUPERFICIE TOTAL	64.059,21
CESIONES	M² SUELO
LIBRE PÚBLICO	5.470,29
VIARIO	9.146,62
APROVECHAMIENTO M³ / M²	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	

DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN

COMPROMISOS

URBANIZACIÓN Y CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y DEL VIARIO

CESIÓN DEL 10 % APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

- TOLERANCIA DE VIVIENDA E INDUSTRIA
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO: publicado en el BOCM número 221, de fecha de 16 de septiembre de 2021.

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la actuación, los siguientes **condicionantes ambientales y medidas de protección ambiental:**

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General competente, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan. El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

ARBOLADO URBANO. En relación con los árboles existentes en el ámbito objeto de modificación, se deberá cumplir la Ley 8/2005 de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza municipal de protección, conservación y fomento del arbolado urbano del municipio de Zarzalejo que la desarrolla y complementa.

RIESGO POR RADÓN. Se recomienda que se evalúen con precisión los proyectos de edificación, adoptando las soluciones constructivas adecuadas para evitar la presencia de gas radón en el interior de las viviendas o reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención.

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS: Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE). Conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. Debe respetarse la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. Se recuerda que respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003 del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

PATRIMONIO CULTURAL. En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO: Las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, para el desarrollo de cualquier actividad que se prevea, deberán disponer de la correspondiente inscripción o concesión administrativa, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 del texto refundido de la Ley de Aguas. En caso de que las características del aprovechamiento pretendido difieran de la inscripción o concesión otorgada, se deberá solicitar su modificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 y 143 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En los expedientes de nuevas concesiones de abastecimiento de aguas subterráneas que superen los 50 habitantes o proporcionen un volumen medio de, al menos, 10 metros cúbicos diarios, el peticionario deberá presentar una propuesta de perímetro de protección con la zonificación establecida en el artículo 16 del Plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del Tajo.

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 4
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 6

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN 4

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

ZARZALEJO

1 7 5

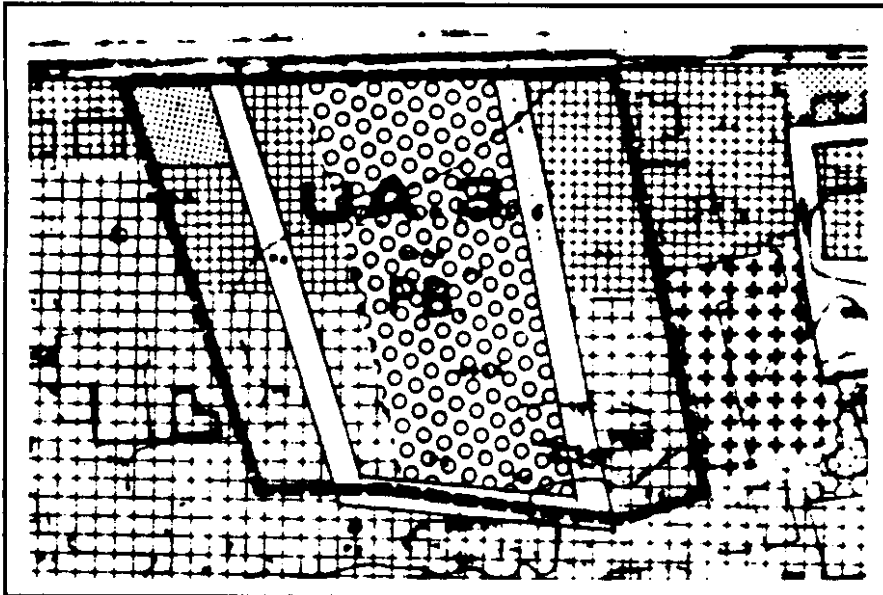
BARRIO ESTACION

DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE ACTUACION " LAS ERAS " UA-3

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	7.600
EQUIPAMIENTO	5.500
VIARIO	2.400

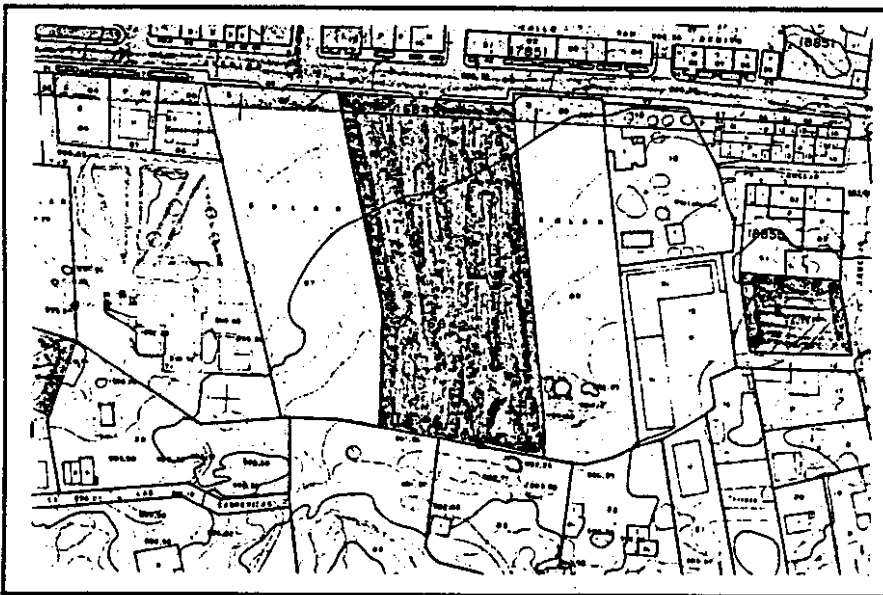
SUPERFICIE TOTAL 15.500

CESIONES	M² SUELO
EQUIPAMIENTO	5.500
VIARIO	2.400

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



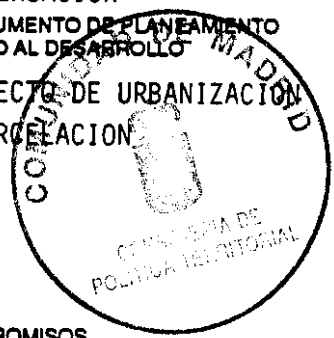
DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION



COMPROMISOS

URBANIZACION

CESION DE VIALES

CESION DEL 15% DEL
APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL CASCO
ANTIGUO.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

OBSERVACIONES

ESTUDIO DE ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES
CON VIVIENDAS EN HILERAS SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA
PLAZO DE EJECUCION 2 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA
MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.
(1 AÑO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSA-
CION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)
(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA
APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO 6º INFORMADO

1 4 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMANTE:

P.A.

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 5
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 7

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN

5

TERMINO

ZARZALEJO

N.º NOMENCL.

1 7 5

NUCLEO

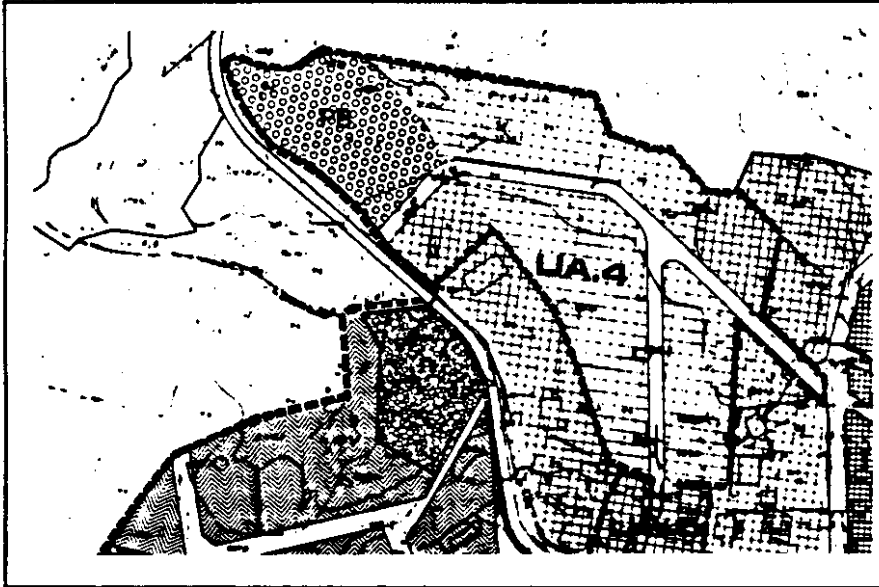
BARRIO ESTACION

DENOMINACION

UNIDAD DE ACTUACION "PRADOS DEL PIOJAL" UA-4

FASE

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	22.840
EQUIPAMIENTO	6.120
VIARIO	3.440

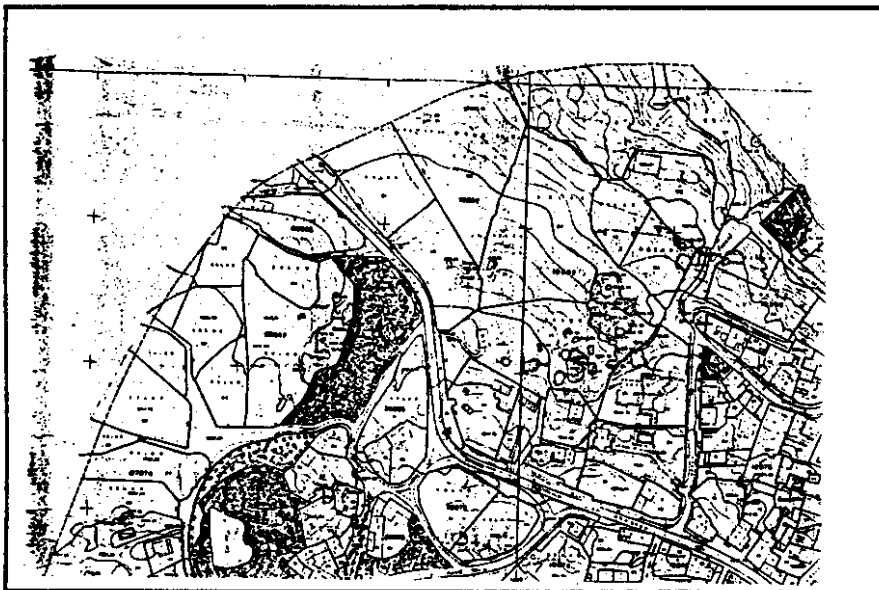
SUPERFICIE TOTAL 32.400

CESIONES	M² SUELO
EQUIPAMIENTO	6.120
VIARIO	3.440

APROVECHAMIENTO M² / M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO
PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION DE MADRID

COMPROMISOS
URBANIZACION
CESION DE EQUIPAMIENTO
CESION DE VIARIO
CESION DEL 15% DEL
APROVECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL Gº 2 y 3

OBSERVACIONES

PLAZO DE EJECUCION 4 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.
(3 AÑOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSACION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)
(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO INFORMADO

14 JUL 1992

EL TECNICO INFORMANTE

P.A. *[Signature]*

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 6
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 8

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 6

TERMINO

ZARZALEJO

N.º NOMENCL.

1 7 5

NUCLEO

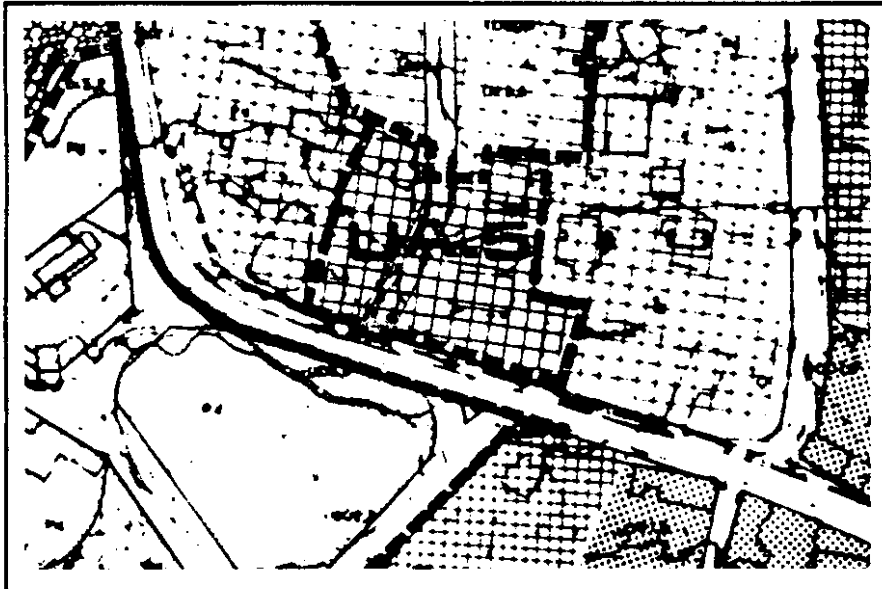
BARRIO ESTACION

DENOMINACION

UNIDAD DE ACTUACION UA.5

FASE

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	2.800
VIARIO	400

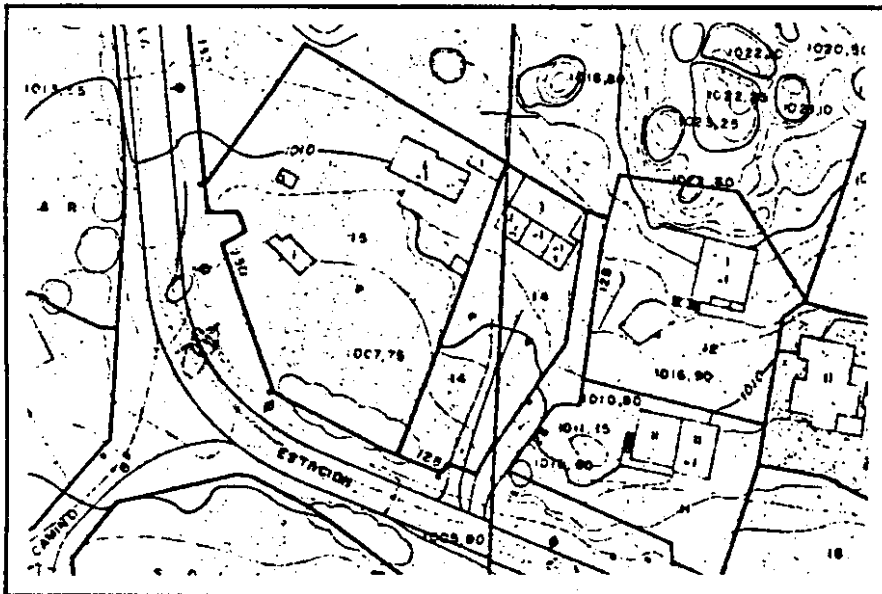
SUPERFICIE TOTAL 3.200

CESIONES	M² SUELO
VIARIO	400

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION

COMPROMISOS

URBANIZACION

CESION DE VIARIO

CESION DEL 15% DEL

APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACION

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 2º

OBSERVACIONES

PLAZO DE EJECUCION 4 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA
MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.
(3 AÑOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSA-
CION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)
(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA
APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

MENTO INFORMADO

1 4 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMANTE

P.A. *[Signature]*

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 7
1 9 2 0 3 9 3 0 7 9 9

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN 7

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

ZARZALEJO

1 7 5

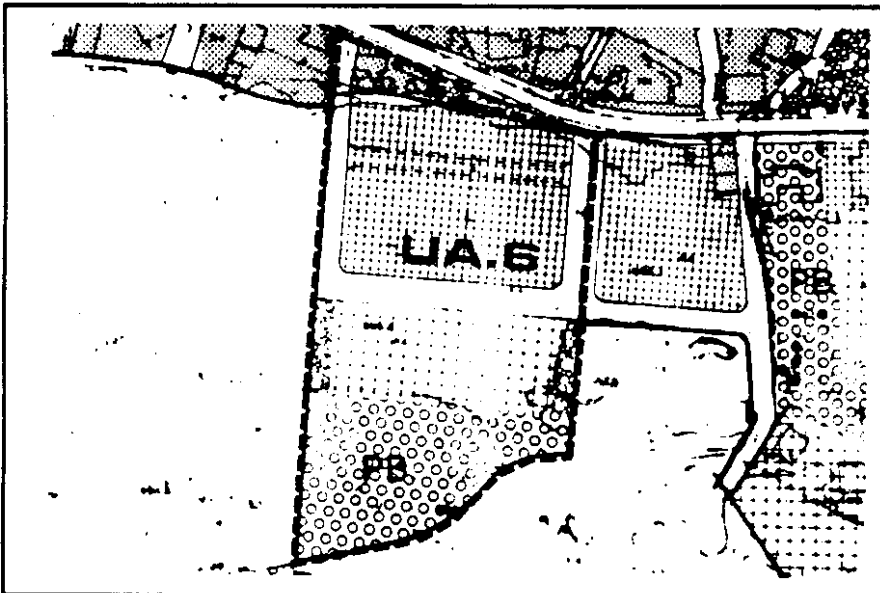
BARRIO ESTACION

DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE ACTUACION UA.6

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	8.140
LIBRE PUBL.	760
EQUIPAMIENTO	4.880
VIARIO	2.560

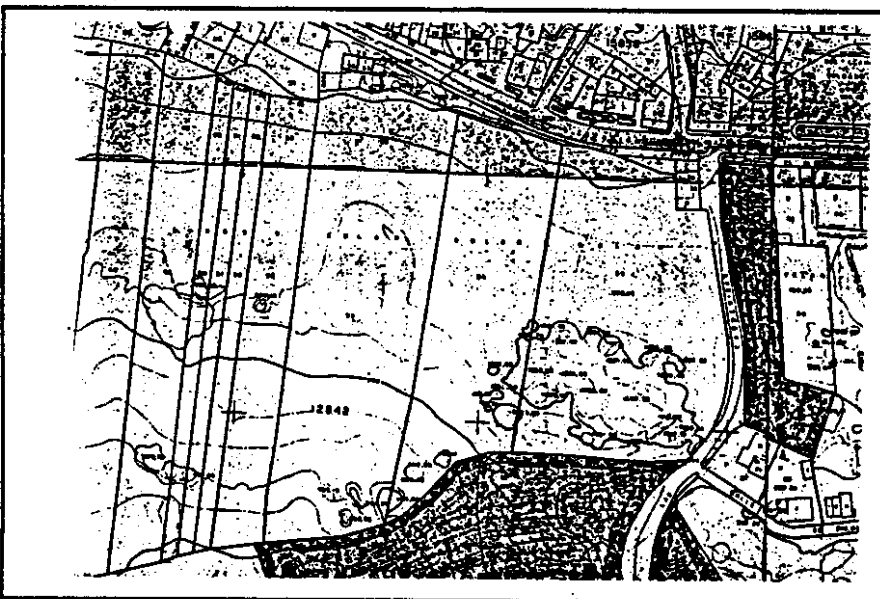
SUPERFICIE TOTAL 16.340

CESIONES	M² SUELO
EQUIPAMIENTO	4.880
LIBRE PUBL.	760
VIARIO	2.560

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DE ESPACIOS LIBRES
Y VIARIO
CESION DEL 15% DEL
APROVECHAMIENTO
ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 1º y 2º

OBSERVACIONES

ESTUDIO DE ORDENACION DE VOLUMENES EN EL CASO DE ACTUACIONES CON VIVIENDAS EN HILERA SIN ASIGNACION DE PARCELA INDIVIDUALIZADA/ EL VIAL A TRAZOS ES INDICATIVO EN EL CASO DE ACTUACION CON VIVIENDAS AISLADAS (EN TAL CASO SERA PRECEPTIVO REDACTAR EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE DETALLE)

PLAZO DE EJECUCION 2 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.

(1 AÑO PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSACION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)

(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO INFORMADO

1 4 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMANTE

P.A.

a

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 8
1 9 2 0 3 9 3 0 8 0 0

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN 8

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

ZARZALEJO

1 7 5

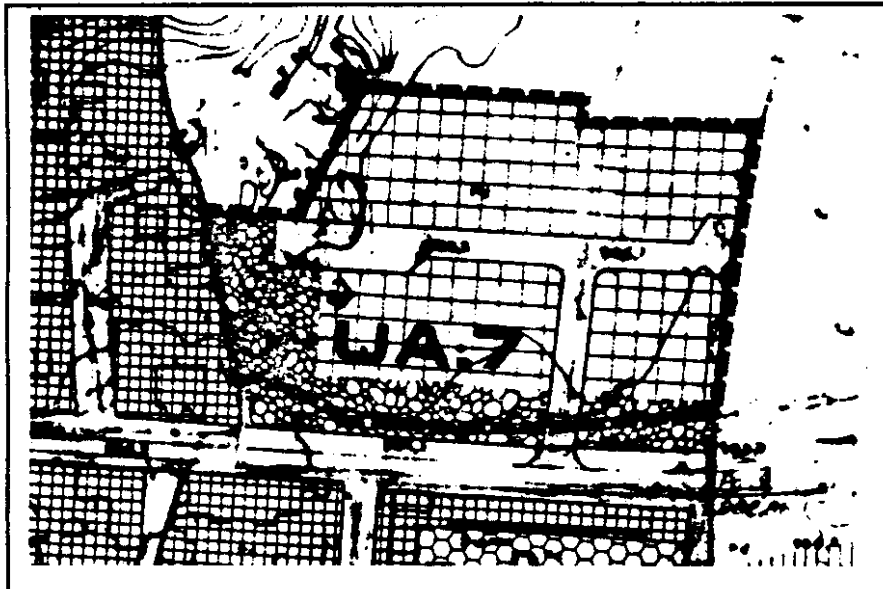
BARRIO ESTACION

DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE ACTUACION UA. 7

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	5.680
LIBRE PUBL.	2.400
VIARIO	1.940

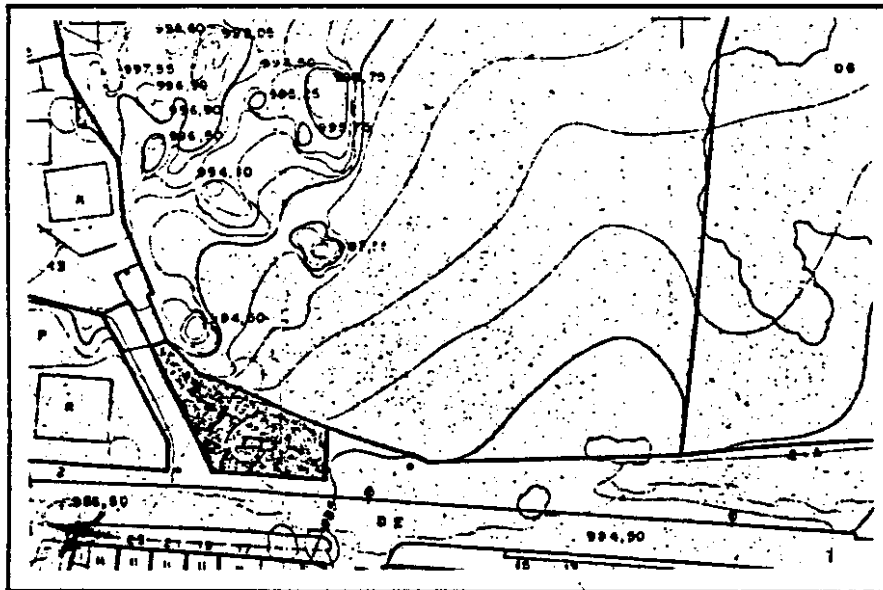
SUPERFICIE TOTAL 10.200

CESIONES	M² SUELO
LIBRE PUBL.	2.400
VIARIO	1.940

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO



OBSERVACIONES

PLAZO DE EJECUCION 4 AÑOS DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL DE NNSS.
(3 AÑOS PARA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSA-
CION, DE URBANIZACION Y PARCELACION)
(1 AÑO PARA LA TERMINACION DE LA URBANIZACION, A PARTIR DE LA
APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DE ESPACIOS LIBRES
Y VIARIO

CESION DEL 15% DEL

APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACION
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 3º

EMENTO INFORMACION

14 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMANTE

P.A.

1 8 2 5 9 9 2 4 0 4 9
1 9 2 0 3 9 3 0 8 0 1

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

N.º DE
ORDEN 9

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

ZARZALEJO

1 7 5

BARRIO ESTACION

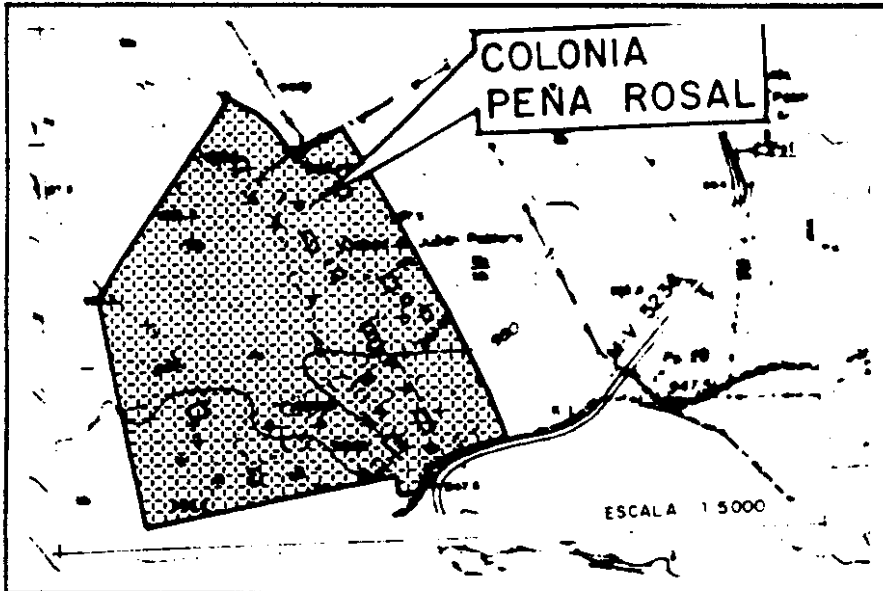
DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE ACTUACION " COLONIA PEÑA ROSAL "

ORDENACION

CARACTERISTICAS



USOS

M² SUELO

SUPERFICIE TOTAL 76.687

CESIONES

M² SUELO

APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

CATASTRO

DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
Y PARCELACION

COMPROMISOS

URBANIZACION

CESION DEL 15% DEL

APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACION

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 4º

OBSERVACIONES

SE MANTIENE CON LA CAPACIDAD EDIFICATORIA Y CALIFICACION EXISTENTE . SE DEBERA PRESENTAR EL PROYECTO DE URBANIZACION EN EL PLAZO DE 6 MESES A PARTIR DE LA PUBLICACION EN EL BOOM DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA PRESENTE MODIFICACION DE MNSS. (1 AÑO PARA TERMINAR LA URBANIZACION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION)

DOCUMENTO INFORMADO

14 JUL. 1992

EL TECNICO INFORMANTE

P.A.