



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS REGULADORAS



1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Objeto, naturaleza y características

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística del territorio que constituye el Sector indicado como tal por el PAU Monte del Pilar del que es desarrollo.
- b) La naturaleza y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo 5º (Art. 4 a 64) del Reglamento de Planeamiento vigente.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de los Sistemas Generales adscritos al mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PAU Monte del Pilar aprobado definitivamente.
- Es ejecutivo una vez se publique en el BOCM el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. Ámbito de aplicación

El presente PPO es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbanizable no programado, señalado en el PAU.

Art. 3. Vigencia

- a) El presente PPO entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. Efectos

Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del PPO y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- b) Obligatoriedad. El PPO y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.



Art. 5. Modificaciones del PPO

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente PPO, con la salvedad prevista en el Art. 47/1/b de la Ley 9/95 de Medidas de PT.S y U. de la CM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el punto 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 6. Contenido documental del Plan Parcial.

- 1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:
 - A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
 - B.- Planos de información.
 - C.- Planos de Proyecto u Ordenación.
 - D.- Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
 - E.- Plan de Etapas.
 - F.- Estudio Económico - Financiero para acometer la urbanización.

Art. 7. Normas de interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del PAU al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indique los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existiera alguna contradicción entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre éstos.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor afección ambiental y paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.



Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

Art. 9. Terminología empleada en el Plan Parcial de Ordenación.

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, será de aplicación la terminología y definiciones de las ordenanzas urbanísticas del PGOU vigente de Majadahonda.
2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 10. Calificación del suelo

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.



2. El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Sector según las siguientes zonas de ordenanza:

- 01.- Residencial Colectiva.
- 02.- Equipamientos públicos.
- 03.- Terciario Socio – Comercial.
- 04.- Espacios libres públicos.
- 05.- Red viaria.
- 06.- Centros de Transformación.

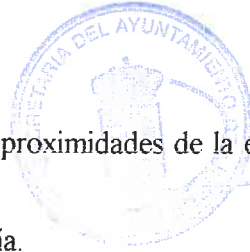
Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a sistemas locales o generales.

Art. 11. Sistemas generales y locales.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio.

El planeamiento general adscribe para su obtención por el ámbito que se ordena tres sistemas generales:



- a) Vía principal en arco desde las proximidades de la estación de FF.CC. hasta Cerro del Espino.
- b) Espacios libres al NE de dicha vía.
- c) Equipamientos comunitarios también al NE de la misma (zona de disuasión o preparque).

Art. 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, el polígono está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial de Ordenación.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y las correspondientes a los sistemas generales adscritos.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación.
- Constitución de la Junta de Compensación.
- Redacción de Proyecto de Compensación.

De cesión:

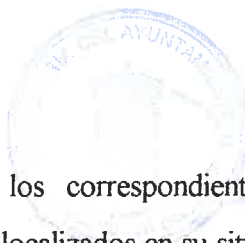
- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

02 – Equipamiento Comunitario.

03 – Terciario Socio – Comercial.

04 – Espacios libres públicos.

05 – Red viaria interior y suelo correspondiente al sistema general viario dentro del ámbito.



A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento municipal (15 % AT) que quedarán localizados en su situación en el Proyecto de Compensación.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
- Ejecución, y cesión posterior al Ayuntamiento del sistema general viario que se señala dentro y fuera del ámbito (hasta la Carretera a Pozuelo).

4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El completo desarrollo del Plan corresponderá, en su caso, a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previstos en la Ley 9/95 de Medidas de PT. S y U. y Reglamento de Gestión para el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación a formar.



Art. 14. Planeamiento y proyectos de Desarrollo

1. Las manzanas con uso residencial – colectivo se desarrollarán previo Estudio de Detalle de las mismas.
2. Dichos Estudios de Detalle atenderán, no solo a la fijación de alineaciones y ordenación de volúmenes, sino también a las rasantes definitivas de las parcelas a edificar.
3. No será exigible la redacción de Estudio de Detalle para la zona socio-comercial (03) ni para las manzanas destinadas a equipamiento público (02).
4. Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - A.- Proyectos de Compensación
 - B.- Proyectos de Urbanización.
 - C.- Estudios de Detalle.
 - D.- Proyectos de Parcelación (en su caso).
 - E.- Proyectos de Edificación.
5. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

Art. 15. Proyecto de Compensación.

Contenido: Contendrá las determinaciones previstas en el Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación y tramitado conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión teniendo en cuenta el Convenio suscrito el 10 de Diciembre 1.993.



EL SECRE...

279

Art. 16. Proyecto de Urbanización

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 17. Estudios de Detalle.

Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción, contendrán las determinaciones previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará la aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Art. 47/7 de la Ley 9/95 de Medidas de PT.S y U de la CM y el RD 5/1996 de 7 de Junio.

Formulación: La competencia para su formulación queda regulada por las determinaciones del artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.



EL SECRETARIO GENERAL

Art. 18. Proyectos de Parcelación

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Compensación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del ámbito queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 19. Proyectos de Edificación

Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan y las derivadas del planeamiento general vigente de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 20. Condiciones de actuación y ejecución

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación correspondiente determinan las disposiciones vigentes.
2. **Ámbito de actuación y etapas de urbanización.**
La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.
3. **Determinación del sistema de actuación.**
La ejecución de las determinaciones del Plan se realizará por el sistema de COMPENSACIÓN.

Art. 21. Conservación de la Urbanización (exceptuando los Sistemas Generales).

A estos efectos se establecerá una Entidad Urbanística colaboradora.

Art. 22. Derecho a edificar

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar en los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida Junta de Compensación, en los términos y condiciones previstas en el artículo 41 y su remisión al 40, ambos del Reglamento de Gestión, prestándose aval por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.



5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 23. Normativa de aplicación

1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente Plan Parcial la Normativa de aplicación será la indicada en las OO.MM. del PGOU vigente de Majadahonda.

Artículo 24. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de sistemas locales y generales adscritos dentro y fuera del ámbito, y a cargo de la Junta de Compensación del mismo serán las siguientes, según el Art. 72 de la Ley 9/95 de Medidas de P.T. S y U de la CM:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para pluviales.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en parques, jardines y vías públicas.
- Asimismo y S/ PG de Majadahonda: Recogida neumática de basuras.

Artículo 25. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización

Se recogen en el Anexo Normativo. "Condiciones Técnicas Mínimas de las Redes y Obras de Urbanización", que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.

6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Artículo 26

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de rango superior, al cual se somete el presente Plan Especial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las "Normas Generales de la Edificación y Usos del PG de Majadahonda" (Normas Urbanísticas).

Artículo 27

No obstante lo anterior y dada la clinometría de los terrenos, se establecen las siguientes determinaciones específicas y complementarias para la Zona 01 (Residencial Colectiva):

La altura a cornisa se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del Estudio de Detalle previo, pudiéndose aumentar dicha altura hasta 2,50 m en puntos concretos debidamente justificados. El proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento y diseño de los espacios libres de parcela.



7. NORMAS ZONALES

ARTÍCULO 28. ZONA 01. RESIDENCIAL COLECTIVA

1. ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.

Manzanas 1 a 8.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Uso característico es el residencial.

2. PARCELA EDIFICABLE EN NUEVOS DESARROLLOS Y A EFECTOS DE SEGREGACIÓN.

Se entiende por parcela edificable la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima igual o superior a 360 m² o la que resulte del Proyecto de Compensación o reparcelación.
- Tanto el lindero frontal como el fondo de la parcela tendrá que tener una dimensión mayor o igual a 16 m.

3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los planos de la fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la edificación colindante y a linderos que se regulan en los siguientes apartados:

- La separación entre planos de fachadas a edificios colindantes existentes o construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.
- A linderos laterales que parcela se exigirá una separación mínima igual a 1/2 de la edificación.
- Retranqueo mínimo a fachada de calle 5 m.

4. OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 40 % de la parcela edificable. Bajo rasante la ocupación podrá ser del 60 %.

5. EDIFICABILIDAD S/RASANTE

M1 y M2 = 0,6849 m²/m²

M3 = 1 m²/m²

M4, 5, 6, 7 y 8 = 1,15 m²/m²

6. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN EDIFICADO (TIPOLOGÍAS)

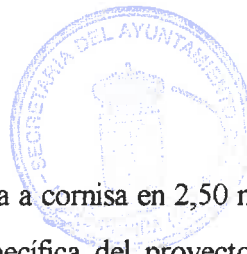
Se establece una longitud mínima de 16 m.

- La dimensión máxima de fachada será de 60 m.
- Las ordenaciones responderán a la tipología de Bloques Abiertos, no dando lugar a manzanas cerradas o semicerradas cuyos espacios libres privados no puedan, incluso visualmente, considerarse integrados en el sistema de zonas ajardinadas del conjunto de la trama urbana.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se permitirá una edificación de 4 plantas (B + 3), con una altura máxima a cornisa de la edificación sobre rasante de 13 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 m por encima de la altura a cornisa indicada, computándose como superficie construida los espacio con altura libre mayor de 1,50 m.



Se permite sobrepasar la altura a cornisa en 2,50 m en puntos concretos, en que así lo exija una situación específica del proyecto de edificación, por ejemplo accesos a garajes bajo rasantes o desniveles del terreno resultante debidamente justificados.

8. ALTURA DE PISOS

La altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

No se permite la construcción de entreplantas.

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Las piezas habituales así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1 de las condiciones generales (Normas Urbanísticas del PGOU 97).

Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el artículo 118.2.2 (Normas Urbanísticas del PGOU 97).



EL SECRETARIO GENERAL

10. **CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Cuerpos salientes y entrantes:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo en ambos un ancho máximo de 4,00 m. y sin límite de longitud, o bien con planta baja libre sin limitación alguna.
- Por encima de planta baja se permitirán:
 - Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 m., una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3,00 m.
 - Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada.
- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el Art. 3.2.1.G 4.3 de las Condiciones Generales.

2. Las cubiertas de la edificación:

- Se permitirán cubiertas planas e inclinadas, teniendo esta última una pendiente máxima de 40 y mínima de 20 grados sexagesimales.

Quedan excluidos los materiales de fachada y cubierta deleznable (enfoscados, etc.) o que no sean de primera calidad.

11. **CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIONES AUXILIARES DESTINADAS A USOS COMPLEMENTARIOS Y NO RESIDENCIALES.**

Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 3 m. de las edificaciones y linderos de parcela, excepto en los casos siguientes:

- De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
- De previo acuerdo entre particulares, que permita el adosamiento de dichos elementos.

Ocupacion y altura

- La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal será de un 20% de la parcela no ocupada.
- Altura de la edificación:
Solo se permite una planta con altura libre máxima de 4 m.
La altura máxima de coronación será de 6 m.

12. COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Servicios terciarios: Son usos admisibles en régimen de edificio exclusivo:

- Comercio en su clase de local comercial y de mediana superficie (hasta 6.000 m²)
- Oficinas en cualquiera de sus clases
- Hospedaje

Dotacional: El uso es admisible en todas sus clases, en régimen de edificio exclusivo.

13. Nº DE APARCAMIENTOS

1 plaza / vivienda o cada 100 m² construidos.



ARTÍCULO 29. ZONA 02. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1. ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

Corresponde a las manzanas 9 y 10 (uso escolar) 13 y 14 (parque deportivo) y 15 y 16 (parque extensivo-zona de disuasión)

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Bloques abiertos.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	Escolar	Parque deportivo	Parque extensivo (zona de disuasión)
Parcela mínima	1.000	800	M15 y M.16
Ocupación máxima	40 %	15 %	5 %
Altura máxima a cornisa	7	7	6,5
Nº de plantas	B + 1	B	B
Edificabilidad	10.000*	1.900	4.200

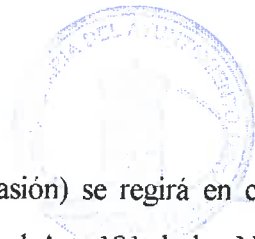
4. OTRAS CONDICIONES

Los usos dotacionales señalados en las OO.MM. en todas sus clases y categorías se consideran compatibles con el uso principal.

Las condiciones de posición de la edificación, retranqueos y similares serán las correspondientes a la tipología de Bloques Abiertos (Zona 01)

Nº de plazas de aparcamiento: 1 cada 100 m² c.

* Estimados. La Normativa vigente del MEC se considera vinculante a efectos de proyectos definitivos.



El parque extensivo (zona de disuasión) se regirá en cuanto a usos y demás determinaciones a lo establecido en el Art. 181 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

ARTÍCULO 30 ZONA 03. Terciario Socio-Comercial

1. ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.

Corresponde a las manzanas 11 y 12 destinadas a usos diversos de servicio local para los habitantes del entorno.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Bloques abiertos.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima	1.000 m ²
Ocupación máxima s/rasante	70%
Ocupación máxima b/rasante	80%
Altura a cornisa	9 m.
Nº de plantas	B + 1
Edificabilidad	23.500 m ² .c.
(índice = 0,9935 m ² /m ²)	

4. OTRAS CONDICIONES

Las condiciones de posición de la edificación, retranqueos, etc. serán los correspondientes a la tipología de Bloques Abiertos.

Como usos admisibles se estiman los siguientes:

- Comercial [local comercial y de mediana superficie (hasta 6.000 m²)]
- Oficinas
- Salas de reunión
- Industrial asociado al uso comercial.

Además de los dotacionales que se estimen compatibles por el Ayuntamiento.

Nº de plazas de aparcamiento: 1 cada 100 m².c.



ARTÍCULO 31. ZONA 04. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

1. DEFINICIÓN

Zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del polígono, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

2. ÁMBITO

El señalado en los Planos de Ordenación correspondientes.

3. ALINEACIONES Y RASANTES

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación, en cuanto a su exacta delimitación por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos con distinta norma zonal.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

4. USOS PERMITIDOS.

Uso característico. Libre público (parques y jardines)

Usos compatibles. Quedan restringidos a parques infantiles, monumentos, etc. supeditados a autorización previa de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación.- 1%

Altura total.- 4 m.

Superficie edificable.- 0,01 m³/m²

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

ARTÍCULO 32. ZONA 05. RED VIARIA

1. DEFINICIÓN

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

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

2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m². y una altura máxima de 3,00 metros por cualquier concepto. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tratamiento final del viario, tanto de carácter local como general, de acuerdo con su jerarquía y carácter adecuado a la estructura general de la población.



ARTÍCULO 33. ZONA 06. INSTALACIONES PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Centros de transformación).

1. ÁMBITO

Se corresponde con la zona señalada en el Plano de Ordenación (P.14) para este uso.

2. CONDICIONES PARTICULARES.

Los Centros de Transformación de BT que se señalan (Plano P.14) a construir bajo rasante quedan asumidos en la Zona de Ordenanza correspondiente como usos compatibles.

La edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no serán computables dentro de la global asignada a la manzana en que queden ubicados dada su posición bajo rasante.

Madrid, septiembre de 1.999.

El Equipo Técnico Redactor.

Manuel Guzmán Folgueras
Francisco J. Díez Montero.