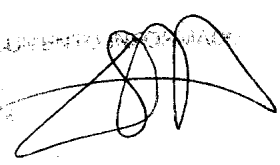


9 de 2001

18 NOV. 2001

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA
 EL TERRITORIO URBANÍSTICO



TÍTULO VI CLAVES DE ORDENANZA Y REGULACIÓN

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Art.1.1. Naturaleza.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos de agosto del 2.001 en el ámbito del Plan Parcial residencial Sector SAU-6.Zarzalejo.

Art.1.2. Objeto.

El objeto de estas Normas Urbanísticas es la regulación de los usos, condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, con independencia de su titularidad.

Art.1.3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Normas es la totalidad de los terrenos recogidos como Sector de Suelo Apto para Urbanizar denominado "SAU-6.Zarzalejo" de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en agosto del 2001.

Art.1.4. Relación con el planeamiento superior.

En todo lo que no queda expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento o Normativa de rango superior que le sea de aplicación.


Art.1.5. Vigencia y obligatoriedad.

Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango obligando por igual a la Administración y a los particulares.

Art.1.6. Carácter del plan parcial.

A los efectos de la gestión de Plan Parcial, tal como establecen las Normas Subsidiarias que desarrollan se entiende de promoción privada mediante la aplicación del Sistema de Compensación.

EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ACUERDOS ADORIA
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE FECHA 18/11/01
 20/12/01
 EL SECRETARIO DE NEPAC EDIFICACIÓN
 LAJEL DEL SECTOR DE PLANIFICACIÓN
 ADMINISTRATIVA DE SARRIENA
 NORMATIVA
 DE PLANEAMIENTO URBANO



9 ago 2001

24 OCT. 2002

17 NOV 2002

SECCIÓN 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art.2.1. Remisión a figuras de planeamiento intermedio.

Las determinaciones de este Plan Parcial permiten en su ~~caso~~ totalidad la construcción de las parcelas edificables a través de la aplicación directa de la ordenanza definida para las mismas, no precisándose por la tipología edificatoria predominante prevista (vivienda unifamiliar) de otros instrumentos de desarrollo del planeamiento que el proyecto de compensación o reparcelación, que permita la definición de parcelas para su inscripción registral a favor del Ayuntamiento, y el proyecto de urbanización, que desarrollando los esquemas definidos en este P.Parcial defina con precisión las redes necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto y su plena integración con la ciudad.

Como excepción a lo anterior sobre el área calificada con la ordenanza Clave 2. Ensanche deberán redactarse Estudios de Detalle que permitan definir, en las supermanzanas delimitadas por el P.Parcial, tanto accesos a los volúmenes ordenados por el E.Detalle, que serán de titularidad privada y uso publico, como las alineaciones de los volúmenes necesario para consumir la edificabilidad asignada sin afectar al arbolado existente (que podrá quedar dentro de los jardines interiores de parcela).

Complementariamente en todo el Plan Parcial podrán redactarse tanto Estudios de Detalle que permitan en su caso la ordenación de volúmenes en el sentido que establece la Ley del Suelo autonómica, así como Planes Especiales que desarrollen Sistemas Generales y Proyectos de Parcelación de las manzanas con el fin de determinar la cuantía de la zona comunal, si es que se opta por materializar una división horizontal de la manzana.

Art.2.2. Parcelaciones urbanísticas.

Las distintas manzanas definidas gráficamente por el P.Parcial, así como las distintas parcelas que conforman el sistema de espacios libres públicos y red viaria deberán ser objeto de su definición jurídica, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante un Proyecto de Compensación de la totalidad del ámbito del P.Parcial.

En cada una de las manzanas delimitadas como resultado de la división básica del suelo del Plan Parcial se podrá tramitar, en su caso, conjuntamente con el Proyecto de Edificación de la totalidad de la manzana, un Proyecto de Parcelación incorporando en aquel las determinaciones de éste.

Art.2.3. Proyectos de urbanización.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan Parcial requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización el cual deberá ser unitario para todo el ámbito del Plan y no podrá reducir la dimensión de los espacios públicos entre las alineaciones viarias establecidas aunque si reajustar la sección de calzada, aceras y bandas ajardinadas.

El Proyecto de Urbanización deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente en cuanto a la red de colectores proyectada y, en su caso, incluir la delimitación del dominio publico hidráulico.

EL PRESENTE DOCUMENTO
 SE APROBÓ EN SU CONVENIENCIA
 POR LA COMISION DE URBANISMO,
 EN SESION DE FECHA 15-12-01
 Y EN SU CONVENIENCIA
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.º Resolución de 89. R.O.C.M. 5589)

12 NOV 2005

[Handwritten signature]

Art.2.4. Licencias.

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la Ley del Suelo comunitaria; cuando se afecte a la zona de policía de los cauces públicos deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en el Ley de Bases del Régimen Local y en artículo 3.4. (Licencias, Autorizaciones y Ordenes de Ejecución) y concurrentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyomolinos.

Será necesaria la obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y sin que en ningún caso tal autorización pueda sustituir a la licencia municipal para la edificación y la apertura de la actividad.

Art.2.5. Sistema de actuación.

De acuerdo con las previsiones la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes el Sistema de Actuación establecido para el Sector es el de Compensación de iniciativa privada.

9 oct 2001

24 SEPT 2002

RECIBIDO: EL 30/10/02

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE LA JUNTA LOCAL... 18-12-02
... 20-12-02
... TANTO DE GENERAL ECONÓMICO
... DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA... DE SANRODOLFO
NORMATIVO
... 20-12-02

[Handwritten signature]

18 NOV 2002
 COLEGIO DE INGENIEROS
 EL TECNICO

SECCIÓN 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art.3.1. División básica del suelo.

A efectos de la posterior gestión del suelo y de la determinación del uso y aprovechamiento por aplicación de las distintas ordenanzas definidas el ámbito del Plan Parcial se divide en:

- Red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Ámbitos edificables por aplicación directa de la ordenanza correspondiente.

Art.3.2. Calificación del suelo.

El Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en la Revisión de NN.SS., califica el suelo correspondiente al ámbito del mismo dividiéndolo en las siguientes zonas de ordenanza:

- Clave 2. Ensanche
 Grado 2º. Genérico
- Clave 3. Edificación Unifamiliar (clave 3)
 Grado 1a. Unif Intensivo (200m²)
 Grado 1º. Unif Intensivo (250m²)
 Grado 2º. Unif. Semiintensiva (350m²)
- Clave 3B. Edificación Mixta.
- Clave 4. Comercial y Terciario.
- Parque urbano y zona verde
- Equipamiento
- Servicios urbanos e infraestructuras

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO APORTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EL DÍAS DE FECHA 18-12-02
 20-12-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 Jefe del Servicio de Asesoración
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 OPERATIVO

Con el objeto de homogeneizar el numero de ordenanzas de edificación de aplicación en el municipio, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes, las citadas ordenanzas mantienen la estructura de las definidas en dicho documento con el desarrollo, en aquellos casos en que resulta necesario, de aspectos particulares y de condiciones estéticas particulares del Sector.

990-2001
 24 OCT. 2002

[Handwritten signature]

9 de 2001
24 OCT. 2002

18 NOV. 2002

SECCIÓN 4. USOS DEL SUELO

Epígrafe 1. Generalidades.

Art.4.1. Regulación de usos.

El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece de modo que cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

En todos los casos deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación.

Art.4.2. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado uso principal, uso complementario y uso prohibido.

1. Uso principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100% de la edificación de la parcela.
2. Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.
3. Uso alternativo: Es aquel que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios.
4. Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Art.4.3. Clases de usos.

A los efectos de la pormenorización de usos dentro del presente Plan Parcial en el mismo serán de aplicación los siguientes usos:

- Residencial.
- Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelería.
- Dotacional.
- Parque urbano y zonas verdes.
- Aparcamiento

Epígrafe 2. Uso Residencial.

Art.4.4. Definición.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Art.4.5. Categorías.

En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen tres categorías:

9 de 2001
24 OCT. 2007

Categoría 1ª. Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela de acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas con acceso desde la vía pública que a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de disposición utilización independiente de la parcela comunal,
- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación,
- la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda será superior a la superficie reducida establecida en la ordenanza y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de manzana o promoción unitaria,
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Categoría 2ª. Edificación Multifamiliar, o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª. Residencia comunitaria o la correspondiente a residencias y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

Epígrafe 3. Uso Público Comercial: Comercial oficinas y hostelero.

Art.4.6. Definición.

Comprende los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.) así como destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, etc.

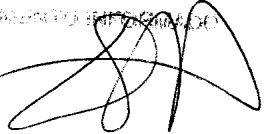
Art.4.7. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

EL PRESENTE DOCUMENTO ES OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FOLIA 18-12-07
20.12.07
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA PLATAFORMA DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO

COMISION DE URBANISMO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION URBANA
18 NOV 2007
DOCUMENTO INFORMANTE
EL TECNICO INFORMANTE

18 NOV 2007

9. ago. 2001
29 OCT. 2002


- Categoría 1.** Correspondientes a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos comerciales y financieros. Dentro de esta categoría se distribuyen tres grados:
- 1a) Despachos y actividades profesionales.
 - 1b) Oficinas privadas.
 - 1c) Servicios de la Administración.
- Categoría 2.** Comercio correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distribuyen cuatro grados:
- 2a) Bares y restaurantes.
 - 2b) Locales comerciales (excluido grado "a")
 - 2c) Agrupaciones comerciales.
 - 2d) Grandes superficies.
- Categoría 3.** Hostelería, correspondiente a actividades hoteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:
- 3a) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
 - 3b) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.
 - 3c) Establecimientos para el alojamiento temporal con servicios anejos de comedores, cafetería, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.
- Categoría 4.** 4a) Salas de reunión y espectáculos correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con o sin fines lucrativos.

Epígrafe 4. Uso Dotacional.

Art.4.8. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privados, tales como: escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

Art.4.9. Categorías.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

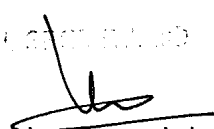
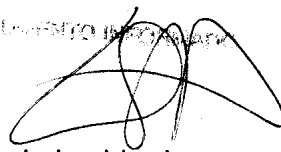
- Categoría 1ª.** Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 2ª.** Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.
- Categoría 3ª.** Centro de enseñanza e investigación públicos o privados en edificio exclusivo.

BOLETIN DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO
EL DIA 13-02-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DE SERVICIO DE ATENCION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

9-9-2001

24 OCT. 2002

18 NOV. 2003

Categoría 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública no incluidos en el Uso Público Comercial: Comercial, oficina y hostelero.

Epígrafe 5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Art.4.10. Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas éstas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada.

13-12-02
20-12-02

Epígrafe 6. Uso Deportivo.

Art.4.11. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios, de titularidad pública o privada, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.4.12. Categorías.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Epígrafe 7. Uso Aparcamiento.

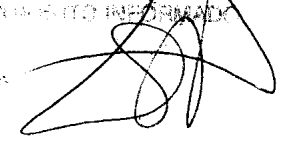
Art.4.13. Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares, o en el espacio libre de parcela.

Art.4.14. Categorías.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías.

18 NOV 2002

SE TECNICO ARROYOMOLINOS


- Categoría 1ª.** Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a seis plazas o 200 m² de superficie.
- Categoría 2ª.** Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en cualquier planta de la edificación sin limitación de número de plazas o de superficie.
- Categoría 3ª.** Aparcamientos públicos o privados en el espacio vial público o espacio libre de parcela.

Epígrafe 8. Uso Infraestructuras y Servicios.

Art.4.15. Definición.

Se refiere a edificaciones e instalaciones de titularidad pública o privada y utilidad comunal necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructura del municipio-

Art.4.16. Categorías.

En función de sus características se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª.** construcciones e instalaciones mecánicas sin locales o estancias habitables o vivideras tales como centros de transformación, centrales automáticas de telefonía, depósitos comunales de gas, etc.
- Categoría 2ª.** Construcciones e instalaciones mecánicas con locales o estancias habitables o vivideras destinadas al mantenimiento y administración del servicio tales como subestaciones eléctricas, grandes centrales telefónicas, estaciones de servicio/gasolineras, etc.

Art.4.17. Condiciones generales de los usos.

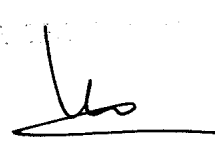
En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de habitabilidad e higiene previstas para los distintos usos en el Título V de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión de las NN.SS. del término municipal de Arroyomolinos, aprobado definitivamente.

9 de 2001


18-12-02

18-12-02

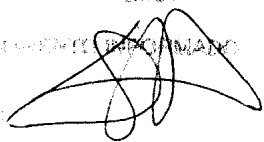
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DE LA JUNTA LOCAL DE ARROYOMOLINOS
ADJUNTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO



QUE EN EL GOBIERNO LOCAL DE ARROYOMOLINOS SE HA ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 18-12-02 EN EL SALÓN DEL CONCEJO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA LOCAL DE ARROYOMOLINOS ADJUNTO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO



12 JUN 2002
 PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DE LA ZONA URBANIZADA



SECCIÓN 5. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art.5.1. Definiciones.

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación íntegramente las definiciones establecidas en los artículos 4.2 a 4.23 del Título VII Normas Generales de Edificación del documento de NN.SS. vigentes.

Art.5.2. Subdivisión de parcelas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.9 del documento de NN.SS. vigentes, no se permite establecer subdivisiones de parcela de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos para cada zona de Ordenanza.

Art.5.3. Agregación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que la parcela resultante no distorsione el carácter del ámbito o zona donde se encuentre y sea conforme con las limitaciones de tamaño que establecen las ordenanzas definidas en el presente Plan Parcial.

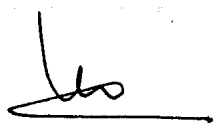
Art.5.4. Condiciones del volumen edificable.

En el cómputo de edificabilidad y superficie máxima construida se estará a lo dispuesto en los art. 4.32 a 4.35 del documento de NN.SS. vigentes, completado con lo previsto en cuanto a edificabilidades, usos y régimen de las viviendas, en los cuadros de aprovechamiento por manzanas establecidos en el artículo 8.6 del presente P.Parcial.

En el cómputo de la superficie ocupable de parcela se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Revisión de las NN.SS. vigentes.

PRESENTE DOCUMENTO
 RESULTA DE ACUERDO APTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE FECHA 18-11-02
 POR EL CONCEJAL EN CARRETERA
 EN SESION ORDINARIA TECNICA
 A LAS 10:00 HORAS DE LA TARDE DEL DIA
 20-11-02
 EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO
 DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

9 ago 2001
 24 OCT 2002



9 de 2001

12 NOV 2002

24 OCT. 2002

SECCIÓN 6. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS**Art.6.1. Cierres, de parcela, cercas y vallados.**

El cerramiento de frente de calles será opaco en su base, con una altura máxima medida en el punto medio de 120 centímetros coronado por un cerramiento diáfano, metálico o vegetal, hasta 2,20 metros de altura total; en calles con pendiente la base opaca del muro en su punto más alto no podrá rebasar los 170 centímetros.

Los cerramientos de parcela con linderos medianeros podrán ser opacos o diáfanos, con una altura máxima en ambos casos de 220 centímetros y en ningún caso se podrá modificar el natural curso de las aguas.

En caso de existir un desnivel entre parcelas colindantes podrá realizarse un muro de contención de una altura máxima de 120 centímetros medidos sobre el nivel inferior; sobre éste se admitirá un cerramiento opaco de 1,20 coronado por un cerramiento diáfano de 1,20 m medido desde el nivel superior. En ningún caso podrá modificar el natural curso de las aguas.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas, procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación prescribiéndose el uso de materiales reflectantes.

Los cerramientos y elementos de seguridad de los locales comerciales y plantas bajas de la edificación serán no escalables (preferentemente ciegos) y con cajón de arrollamiento en el interior sin invadir el espacio público.

En zonas/calles de frente comercial el vallado, en caso de existir por retranquearse la edificación, sólo podrá ser vegetal hasta 1m de altura.

Los cerramientos y elementos de seguridad de los locales comerciales y plantas bajas de la edificación serán no escalables (preferentemente ciegos) y con cajón de arrollamiento en el interior sin invadir el espacio público.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:

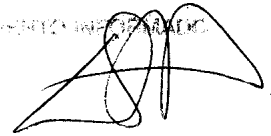
- a) Revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color, textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Piedra o Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo y ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc., así como azulejos, piedra pulida o chapas metálicas.

El tono, color, textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

PRESENTE
 EL ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE FECHA 18-11-02
 20-11-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 A LA PLANTA DE URBANISMO
 ADMINISTRATIVO Y CONTROL
 URBANO

9 de 2001

24 OCT. 2002

EL TECNICO
INTEGRANTE


Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, verde ingles, etc.

Art.6.2. Fachadas.

La dimensión de huecos y composición de fachadas de la edificación será libre pudiéndose emplear como materiales vistos de fachada alguno de los siguientes:

- a) Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura pudiéndose variar el color manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.
- c) Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados etc., así como la piedra pulida y los materiales reflectantes.
- d) Piedra caliza y granítica, o artificial en acabado no pulido, en detalles de pilares, zócalos y molduras pero no como chapado para toda la superficie de fachada.

Art.6.3. Cubiertas.

Las cubiertas, serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30° sexagesimales desde la arista de coronación establecida deberán resolverse mediante faldones sin quiebros desde el alero a la coronación; de existir aleros volados su dimensión mínima será de 30 cm. debiéndose en cualquier caso retranquearse 30 cm. de la acera.

En viviendas unifamiliares situadas en ordenanza tercera la dimensión de los aleros será libre debiéndose retranquear un mínimo de un metro de los linderos interiores de parcela. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón debiéndose verter los mismos a la red de saneamiento municipal.

Los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, gris natural y cualquier otro material análogo; quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

Se prohíben las mansardas, debiéndose localizar los huecos del aprovechamiento bajo cubierta preferentemente en el plano de cubierta o por debajo de él; se exceptúan de tal condición las viviendas unifamiliares si bien deberán sujetarse al volumen de movimiento definido en el art.4.42 de las NN.SS. En todos los casos se permite, siempre que la solución estética sea adecuada, la ejecución de buhardillas que no superen un 20% de la longitud total de fachada, tengan una longitud máxima por hueco/buardilla de 1,20 m. y estén separadas un mínimo de 3m. entre sí.

BOLETIN DE ACTUACION ADMINISTRATIVA
DE LA COMISION DE URBANISMO
EN SESION DE PLAZA 10-12-02
MAYO 20-12-02
EL SECREARIO GENERAL TECNICO
AL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO
SANTA CRUZ
P.O. Box 100000 Santa Cruz, C.R.

9. ago. 2001

29 OCT. 2002

18 NOV. 2002

En todos los casos la cumbrera de la cubierta no podrá rebasar, en cualquiera de sus elementos, una altura de 360 cm. medidos desde la cara superior del último forjado de piso.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), sin otra limitación en cuanto a altura y forma que las derivadas de las condiciones técnicas propias de su uso.

Si en las cubiertas se emplean molduras, canetes, etc., estos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada formando un ángulo de 45° con la horizontal medidos desde el borde exterior del alero.

Art.6.4. Balcones y terrazas.

El vuelo máximo permitido para balcones y terrazas será libre siempre que se desarrolle en el interior de las parcelas; el canto del forjado de balcón no será superior a 20 cm.

Los porches, o terrazas cubiertas, deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimas de la ordenanza que les sea de aplicación.

En todos los casos se permitirán cortavientos de acceso a viviendas en el interior de parcela hasta un máximo de 2 m de saliente de la fachada de la edificación e invadiendo la línea de retranqueo mínima de la clave de ordenanza correspondiente.

Art.6.5. Huecos de fachada.

La dimensión, forma y disposición de los huecos de fachada serán libres recomendándose los de dimensión vertical predominante.

Art.6.6. Molduras.

Podrán establecerse molduras en torno a los huecos con unos máximos de 6 cm. de resalte o espesor desde el plano de fachada.

Cuando la fachada sea de revoco, podrá ser de distinto color aunque dentro de la misma gama.

Si es de ladrillo visto, podrá cambiarse la textura mediante un cambio de aparejo.

Art.6.7. Canales y bajantes.

Si estos elementos son vistos deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuara a lo establecido en la Norma anterior.

Art.6.8. Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos madera, o con laminas metálicas, etc. prohibiéndose expresamente los materiales de aspecto brillante y anodizados en color metálico blanco.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO
EN SESION DE FECHA 18/12/02
A LAS 12:07 HORAS
DE LA OFICINA DEL SERVIDO DE ASISTENCIA

9 90 2001

OCT, 2002

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o mas hojas, abriéndose éstas al interior excepto las puertas de acceso de los edificios de uso publico que abrirán hacia el exterior si bien en su desarrollo no podrán sobrepasar la línea de alineación de parcela.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verde oscuro etc.; se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados etc.

Igualmente quedan excluidos, en huecos de fachada visibles desde la vía publica, los anodizados en color natural.

Art.6.9. Persianas.

Se admiten las persianas de librillos, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material plástico, madera pintada y metálicas con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin guía se admite también el tradicional color verde oscuro.

Art.6.10. Rejas y elementos de seguridad.

Las ventanas y huecos y vallas de separación con el espacio publico podrán cerrarse mediante rejas, cuando se estime oportuno, no pudiendo rebasar en ningún caso 10cm de la alineación de parcela.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas y unidas entre si por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

La pintura de la cerrajería exterior será preferentemente de tonos oscuros; negro, gris, plomizo, rojo o verde oscuro, etc., o en la gama de colores establecida para la carpintería.

Los cerramientos y elementos de seguridad de los locales comerciales y plantas bajas de la edificación serán no escalables (o preferentemente ciegos) y con el cajón de arrollamiento en el interior del local sin invadir el espacio público.

Art.6.11. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) centímetros para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

9 de 2001
2002
2002

Los toldos fijos se sujetarán a las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Art.6.12. Muestras y Banderines.

a) Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

Las muestras luminosas requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

b) Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros; su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y su altura máxima dos (2) metros. Se podrán adosar en su totalidad a las marquesinas.

Los banderines luminosos requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en la gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

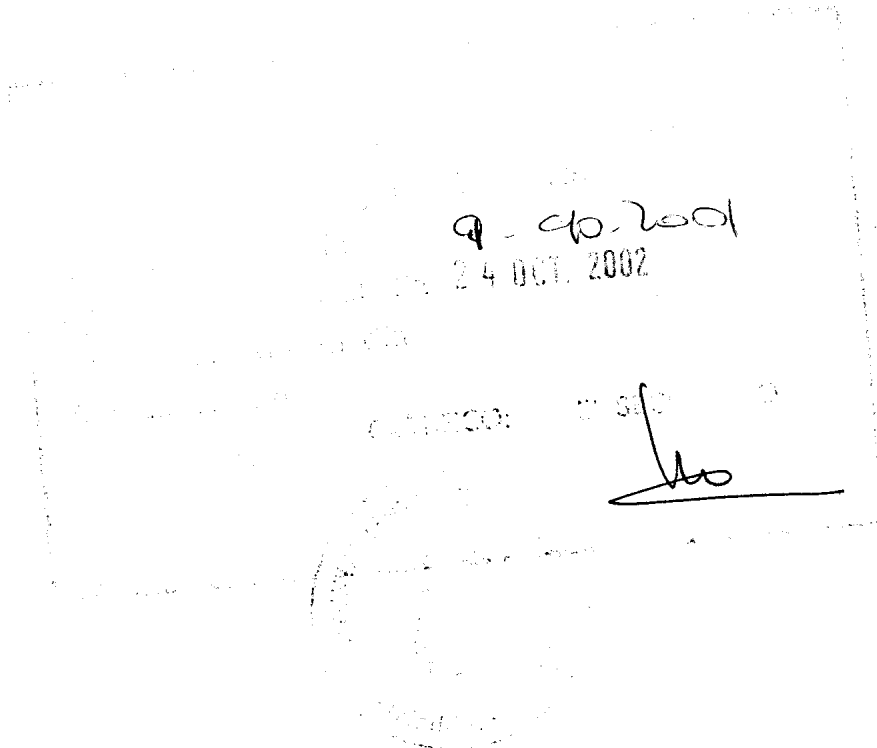
Art.6.13. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12m² de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y los elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración por anualidad inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zonas verdes, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazaran de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto de perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 2,20 m.

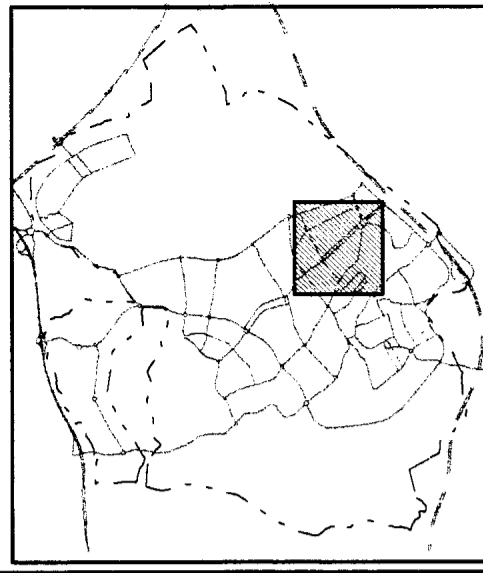
Las paradas de Transporte Publico quedan localizadas, con carácter indicativo a estudiar por el Consorcio de Transportes, en los emplazamientos reflejados en el gráfico de la pagina siguiente.



9. oct 2001

[Handwritten signature]

M MARQUESINAS

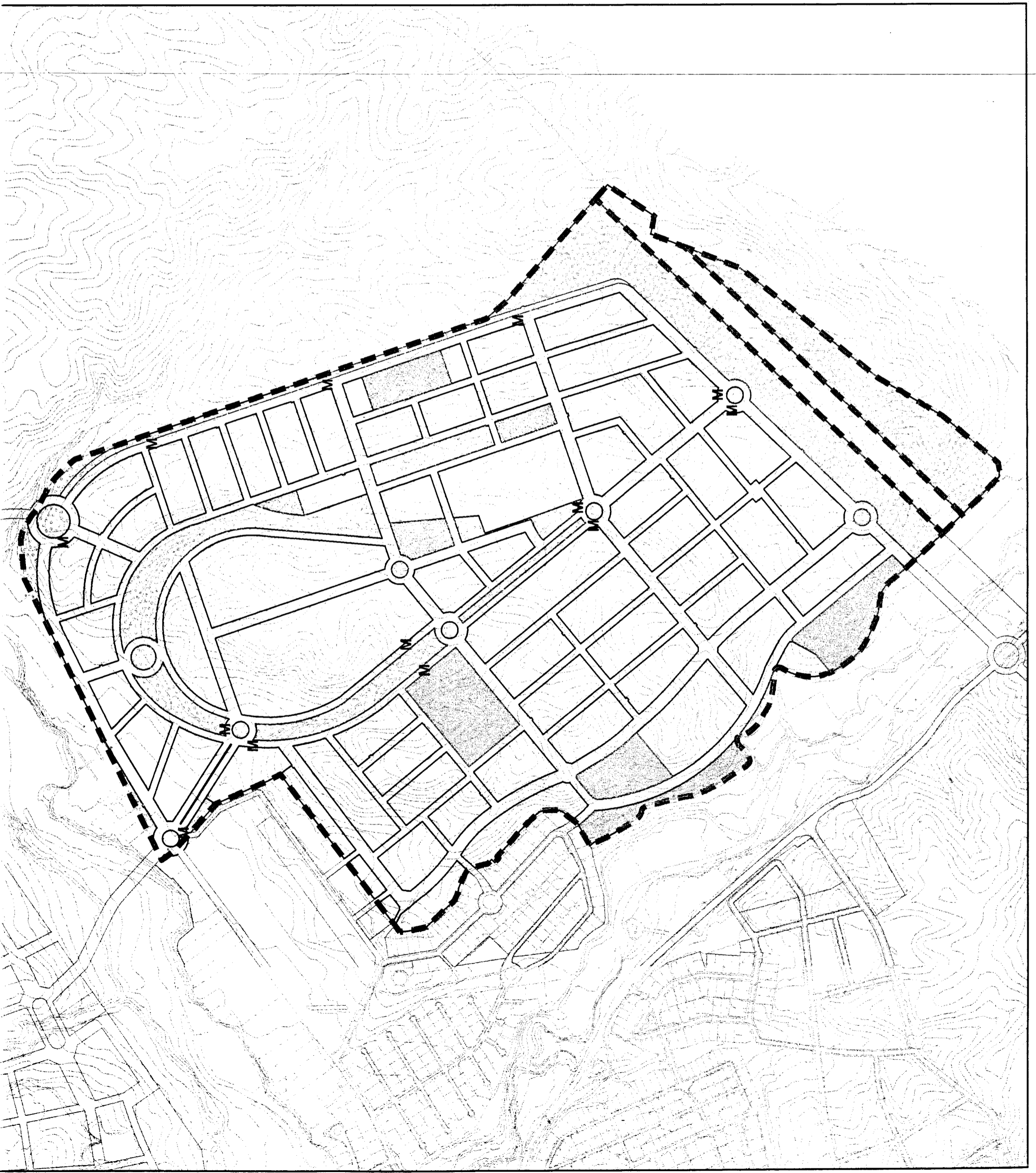


PLAN PARCIAL
SAU-6. "ZARZALEJO"

ORDENACION

PLANO LOCALIZACIÓN INDICATIVA DE MARQUESINAS	ESCALA	FECHA	PROMOTOR
ESCALA GRUPO EN METROS		OCTUBRE 2002 v.3	FR-PROMOCIÓN DEL SUROESTE S.A
EQUIPO REDACTOR			
Seidage Iry Arrese (Ingeniero de Combust)			

E-5



9. año 2001

24 OCT. 2002

18 NOV. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Art.6.14 Protección contra el Ruido.

Con el objeto de garantizar unos adecuados niveles de ruido en las viviendas y construcciones del Sector:

- Las manzanas dotacionales EE-2 y EE-4 deberán cuidar el aislamiento acústico a ruido aéreo de sus cerramientos para garantizar unos niveles de inmisión sonora al interior de las aulas inferiores a los máximos correspondientes a su sensibilidad (40dBA día) en el caso de alinear sus edificaciones junto a las calles u organizar los usos en la parcela, retranqueando las edificaciones de uso docente y dejando expuestos los patios de recreo y las instalaciones deportivas.
- En la parcela destinada a escolar (EE-1) se dispondrán las edificaciones de forma que las que estén destinadas a la docencia se retranqueen, al menos, 40 metros del limite SE de la parcela. Como alternativa, seria aceptable obligar a que los acristalamientos garanticen la atenuacion sonora prevista para este tipo de uso en el Decreto 78/99 y que se disponga ventilación forzada y acondicionamiento de forma que no sea necesario que las ventanas sean fácilmente practicables.

Las mismas consideraciones descritas se deben tener en cuenta para las parcelas destinadas a uso educativo (EE-2 y EE-4) en sus fachadas NE y SE respectivamente.

- En las parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares que lindan con el con la futura R-5 y la vía de servicio paralela a al misma (Parcelas U-1, U-2, U-4, U-6, U-8 y U-9) se dispondrá un cerramiento opaco al ruido de 2,5 metros de altura mínima en la alineación mas próxima a la citada autopista radial.

En estas mismas parcelas se establecerá un retranqueo de, al menos, 2 metros entre al línea de edificación y el limite de la parcela. En el caso de que este retranqueo no pudiera llevarse a cabo por motivos de edificabilidad u otro debidamente justificado, se prohibirá la construccion a partir de la planta primera de terrazas y balcones practicables exigiéndose la instalación de acristalamientos en las ventanas que garanticen en el interior los niveles de ruido previstos para los dormitorios.

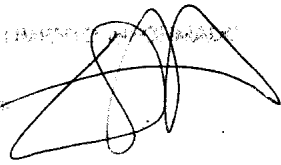
- Las manzanas residenciales U-1, U-2, U-4, U-6, U-8 y U-9, con viviendas con fachadas hacia los viarios T-4 y R-5 (del estudio acústico anexo al P.Parcial) se organizaran disponiendo la edificación con un pequeño retranqueo respecto de dichas vías, dejando los jardines privados de parcela hacia la calle T-4 y protegiéndolos con un cerramiento macizo de altura no inferior a 2,5 metros.
- La edificación de la parcela EE-1 se organizara de modo que la edificación docente se sitúe alejada al menos 40 metros de la alineación de la calle T-4, dejando frente a las calles las zonas de deporte y viario.
- El templado de trafico se realizara mediante el uso de los medios físicos indicados en el estudio Acustico anejo al P.Parcial, procurando incrementar la fluidez del trafico al tiempo que se reduce su velocidad. En particular, se disminuirá el uso de semáforos y pavimentos sonoros, adoquinados y otros dispositivos tales como las llamadas "bandas sonoras". En el caso de utilizar elevaciones de calzada en los pasos cebra, estas se dimensionaran de forma que no obliguen a la detención casi total del vehículo sino que induzcan a la una reducción efectiva de la velocidad.

EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
 DON JUAN AGUIRRE AGUIRRE
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 LA SECCION DE URBANISMO
 18-12-02
 20-12-02
 EL ALCAIDE GENERAL TITULAR
 DON JUAN AGUIRRE AGUIRRE
 18-12-02
 20-12-02

18 NOV 2001

SECRETARÍA DE URBANISMO

SECRETARÍA DE URBANISMO



SECCIÓN 7. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

Art.7.1. Viario.

Incluirá provisiones para la compatibilización de las conducciones y canalizaciones de infraestructuras preferentemente bajo las aceras y espacios públicos. Asimismo garantizara el cumplimiento de la Ley 8/1993 sobre Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas.

Para el diseño de su sección estructural se tendrá en cuenta tanto el espesor de la capa de firme como de la capa de rodadura de acuerdo al tráfico a soportar.

En caso de suelos arcillosos se dispondrá de una capa anticontaminante para evitar que las arcillas se mezclen con el firme.

En las zonas de estacionamiento se desaconseja el empleo de pavimentos asfálticos.

El templado de trafico se realizara mediante el uso de los medios físicos indicados en el estudio Acustico anejo al P.Parcial, procurando incrementar la fluidez del trafico al tiempo que se reduce su velocidad. En particular, se disminuirá el uso de semáforos y pavimentos sonoros, adoquinados y otros dispositivos tales como las llamadas "bandas sonoras". En el caso de utilizar elevaciones de calzada en los pasos cebra, estas se dimensionaran de forma que no obliguen a la detención casi total del vehículo sino que induzcan a la una reducción efectiva de la velocidad.

Art.7.2. Aparcamiento en vía publica.

Se establece la previsión de al menos un 2% de plazas de estacionamiento para vehículos ligeros de minusválidos; la dimensión de las plazas será de 3,60x5,00m.

La localización de las plazas de minusvalidos será la reflejada en el esquema de la pagina siguiente, pudiendo ser dicha localización ajustada en el proyecto de urbanización bien incrementando el numero de plazas para discapacitados, bien desplazando las mismas dentro de un radio de 20 metros de la posición inicialmente prevista en el citado esquema.

9-10-2001

24 OCT. 2002

PRESENTE DOCUMENTO...

OBJETO DE ACUERDO-ADOPTA...

CON LA NOMBRADA DE URBANISMO...

EN FECHA DE FIRMA 18-11-01

MADE 20-12-02

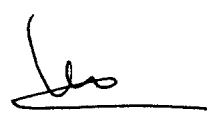
AL CALIFICADO GENERAL TECNICO...

LAJE ABIL SERVICIO DE ASISTENCIA...

ADMINISTRATIVA DEL ARABO...

NORMATIVE

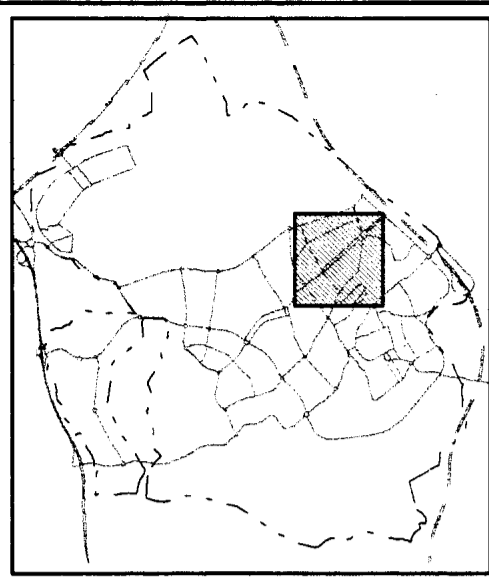
DE URBANISMO Y DE URBANISMO



[Handwritten signature]

1002 00 b
2007 100 1 2

● APARCAMIENTOS MINUSVÁLIDOS



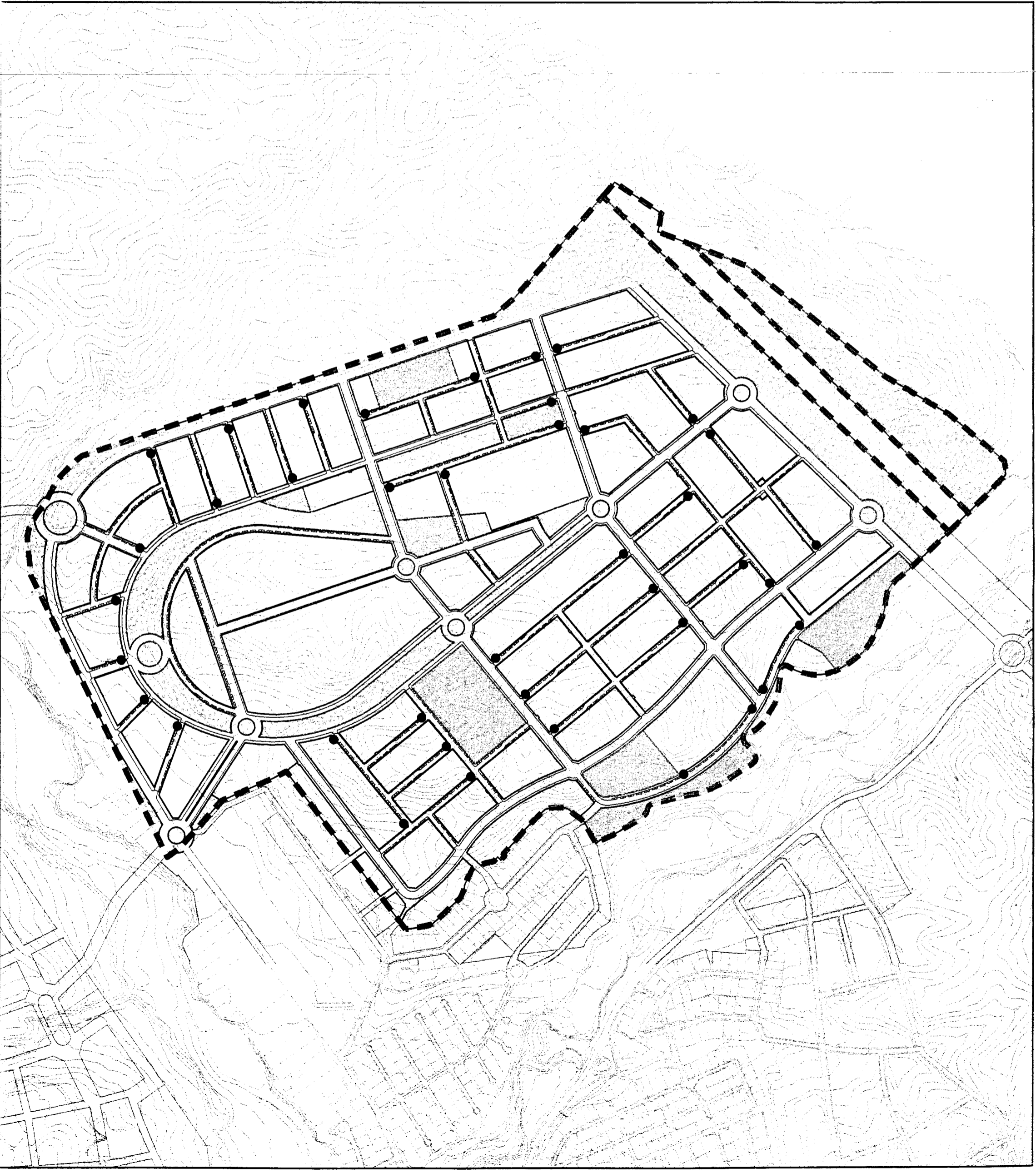
PLAN PARCIAL
SAU-6 "ZARZALEJO"

ORDENACION

PLANO LOCALIZACIÓN APARCAMIENTOS DE MINUSVÁLIDOS
E-6

ESCALA GRÁFICA EN METROS
FECHA: OCTUBRE 2002 V.3

PROMOTOR: FR-PROMOCIÓN DEL SUROESTE S.A.
EQUIPO REDACTOR: Santiago Rey Jimeno (Supervisor de Construcción)



Art.7.3. Abastecimiento de agua potable.

En sus conexiones exteriores preverá su unión con el gran aductor previsto en la Revisión de NN.SS. de agosto del 2001.

En cualquier caso en sus canalizaciones y sistema de almacenamiento, las condiciones de diseño, de calidades y de materiales previstos por el Pliego de Condiciones del Canal de Isabel II.

La red será mallada excepto en sus ramales de menor jerarquía siendo el diámetro mínimo de la malla de 100mm.; los hidrantes serán de 80 mm. cuando acometan a diámetros superiores. En todos los casos los materiales cumplirán las especificaciones del Canal de Isabel II.

El proyecto de urbanización justificará hidráulicamente la solución adoptada, de acuerdo con los criterios de carga y servicio del Canal de Isabel II, debiendo comprenderse la velocidad del agua en el umbral de 0,5 y 1,8 m./s.

La disposición de la red en el viario cumplimentará lo previsto en el Pliego de Condiciones Técnicas para tuberías de abastecimiento de agua y se situará en un nivel superior al del alcantarillado.

Art.7.4. Saneamiento.

Preverá sistema separativo de evacuación de aguas, la red se adecuara tanto a lo establecido en la Revisión de NN.SS., en el estudio de infraestructuras y grandes sistemas para el desarrollo de la UDE, así como en el Convenio suscrito entre el Canal y el Aytº de Arroyomolinos.

Para el diseño de la red de fecales se adoptará como caudal el medio y máximo previsto para el abastecimiento de agua afectado por un coeficiente reductor que en ningún caso podrá ser superior a 0,85.

Para el diseño de la red de pluviales se tendrán en cuenta los datos pluviométricos, con probabilidad de repetición mínima de 15 años, y deberá disponerse sumideros cada 40 m así como en los cauces de calle en pasos de peatones.

En ambas redes se preverán pozos de registro cada 50 m como máximo así como en los cambios de alineación o rasante, en las cabeceras de la red y en las acometidas domiciliarias y de sumideros. La dimensión mínima de los colectores y acometidas no podrá ser inferior 30 cm de diámetro.

Para el cálculo se considerarán velocidades, mínimas no inferiores a 0,5 m/seg, con pendientes mínimas del 1% en los ramales de cabecera, y de velocidades máximas de 3m/seg para materiales de cemento (centrifugado o vibrado) y de 5m/seg para materiales de plásticos, gres o similares

Los materiales deberán cumplir lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para saneamiento de poblaciones, recomendándose hormigón armado para diámetros superiores a 80 cm., las juntas serán estancas recomendándose juntas de goma.

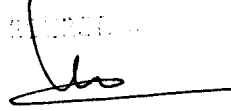
La red deberá situarse en una cota inferior a la red de abastecimiento de la calle o espacio común.

9 clo - 2001

7 de OCT. 2002

CONTENIDO:

EL CONCEJAL



Los sumideros de las vías públicas con rasante diferenciada de peatones y vehículos serán preferentemente de boca vertical y pozo en la acera; todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; todos los vertidos a cauces, canales y embalses contarán con un sistema de desbaste, desarenado y desengrasado y posterior decantación en rendimientos superiores la 90%.

La red se adecuara tanto a lo establecido en las Normas de Urbanización de las NN.SS. vigentes como a las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente y la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier solución de saneamiento y depuración que se adopte tendrán cuenta lo establecido en la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, de la Comunidad de Madrid, en particular, en relación con los vertidos prohibidos y tolerados, la identificación industrial, solicitud, autorización de vertidos, el pretratamiento de los vertidos y el registro de efluentes eliminando cualquier aspecto que entre en contradicción con lo especificado en la citada Ley o su normativa de desarrollo,

Art.7.5. Energía eléctrica (distribución).

Todas las conducciones eléctricas de distribución del polígono serán subterráneas en el interior del Sector discurriendo bajo aceras y espacios de titularidad pública, dimensionándose la red según el grado de electrificación prevista en la instrucción MI-BT 10 y coeficientes de simultaneidad de dicha normativa.

La localización de los centros de transformación procurara respetar la localización prevista en los esquemas de redes del presente Plan Parcial; en cualquier caso la propuesta quedara sujeta lo dispuesto en el proyecto de urbanización si bien los mismos se localizarán en espacios privados y las instalaciones armonizarán con las edificaciones colindantes.

Los Centros de Transformación, cuando se localicen en zonas públicas (espacio libre, viario o zonas verdes públicas), se ejecutaran subterráneos; en otro caso podrán ejecutarse en superficie si bien se recomienda su ejecución subterránea.

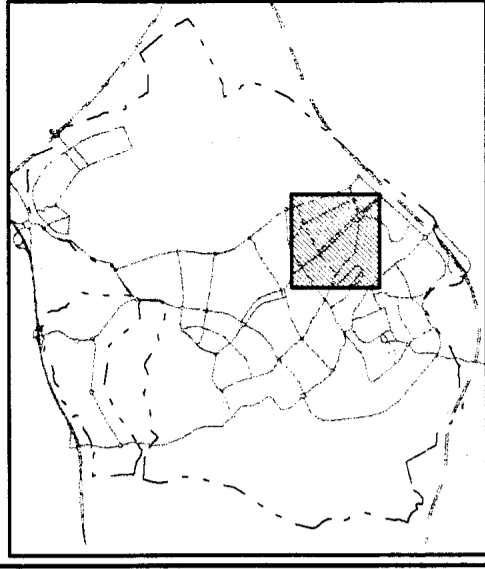
Art.7.6. Residuos sólidos.

Deberán preverse condiciones necesarias para depósitos de residuos sólidos en las debidas condiciones de ventilación y registro con capacidad mínima de 10 litros cada 100m. de edificación. Deberán estar protegidos de vistas desde la vía pública pero serán fácilmente accesible a los servicios de recogida.

El esquema de la pagina siguiente refleja la localización de las "islas ecológicas" compuestas por contenedores de al menos 1000 litros de capacidad cada uno destinados a recogida de residuos orgánicos, papel y vidrio; el Proyecto de Urbanización podrá ajustar dicha localización desplazando las mismas dentro de un radio de 50 metros de la posición inicialmente prevista en el citado esquema.

9.10.2001

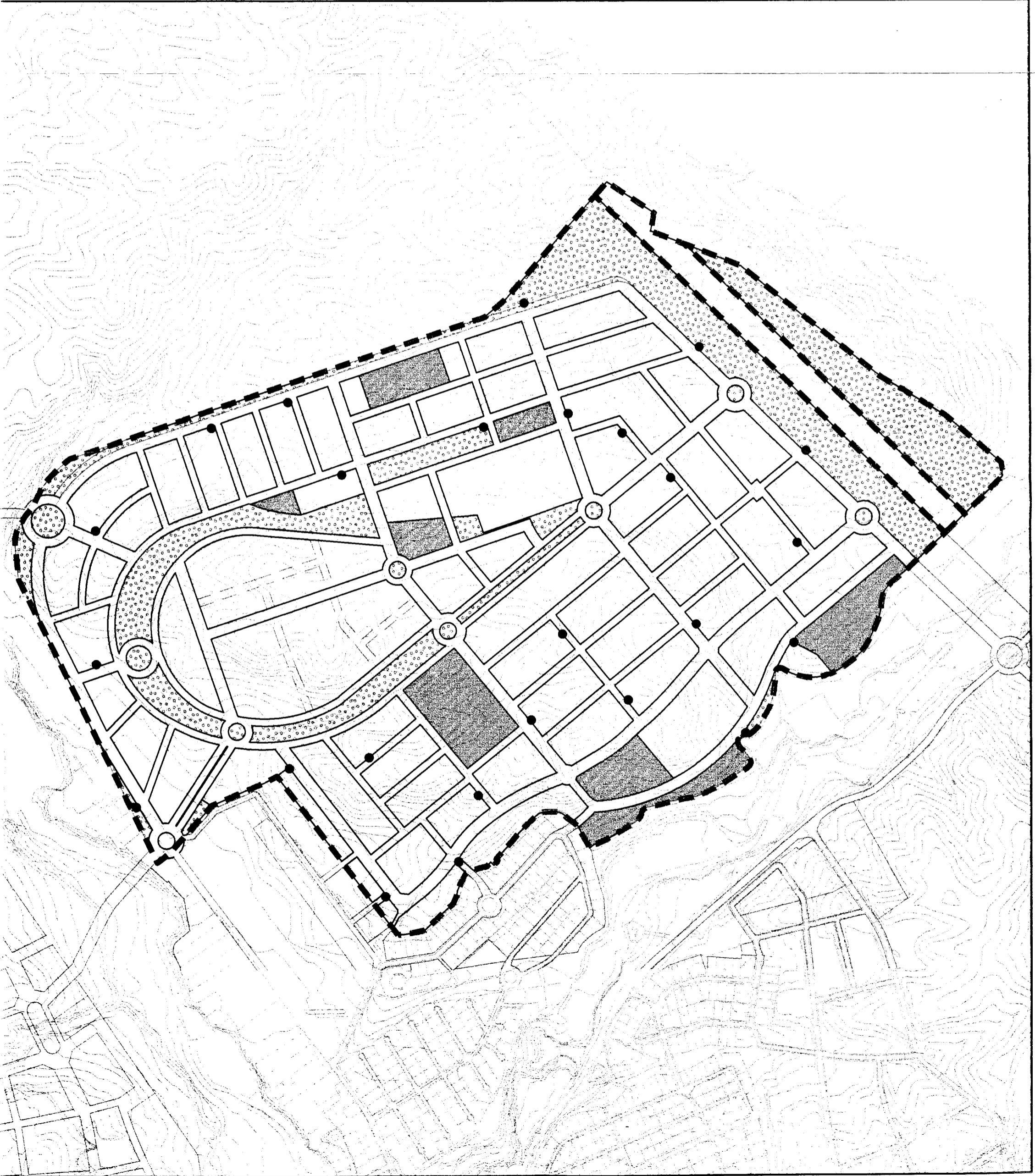
● ISLAS ECOLÓGICAS



PLAN PARCIAL
SAU-6. "ZARZALEJO"

ORDENACION

PLANO	LOCALIZACIÓN DE ISLAS ECOLÓGICAS	Nº	E-7
ESCALA GRUPO EN METROS		FECHA	OCTUBRE 2002 V.3
EQUIPO REDACTOR	Santiago Bay Asensio (ingeniero de Caminos)	PROMOTOR	FR-PROMOCIÓN DEL SURESTE S.A



9.10.2001

2400

Art.7.7. Seguridad frente a incendios.

La edificación, el espacio libre de parcela y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas, se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a tres metros, al menos, de distancia de todas las fachadas exteriores, para lo cual, las ordenanzas establecen retranqueos obligatorios en todo el perímetro exterior de las edificaciones.

Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra o de carga y descarga, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

Para el diseño de la red y la dotación contra incendios se estará a lo previsto en la NTE-CPI vigente, debiéndose contemplar en el proyecto de urbanización la justificación hidráulica de la solución adoptada.

Art.7.8. Condiciones Medioambientales.

a) En la ejecución de las obras de urbanización deberán cumplirse:

- El replanteo de la obra incluirá la delimitación de la totalidad de los suelos provisionalmente ocupables tales como pistas de trabajo, parques de maquinaria, área de acopio materiales, depósitos de tierra recuperada y cuantas instalaciones se precisen, procurando localizarlas en zonas de menor valor medioambiental.
- Se definirán los caminos provisionales para el movimiento de camiones en la obra.
- Cuando las obras impliquen movimientos de tierra se acopiara y conservara la tierra vegetal para su posterior utilización en zonas a revegetar; en la ejecución de zanjas los materiales extraídos se separaran en el momento de apertura, según su composición edáfica, para mantener esta cuando se aborde el tapado de las zanjas.
- Los productos procedentes del mantenimiento de la maquinaria (aceites y similares) deberán tratarse de acuerdo a la Orden 917/1996; la planta de instalaciones y de repostaje se instalara sobre terrenos impermeables.
- Se utilizara maquinaria, equipos y procedimientos de construcción que disminuyan las emisiones acústicas.
- El Proyecto de Urbanización procurara compensar los movimientos de tierra, se cuidando el acabado exterior de las edificaciones.
- Finalizadas las obras se retiraran, a vertedero autorizado, todos los residuos producidos y se restauraran los suelos afectados.

b) Condiciones de la fase de funcionamiento:

- Se establecerá el control y racionalización de agua para riego, publico y privado, dando prioridad al riego de parques y jardines con aguas recicladas.
- Los residuos producidos se atenderán a lo establecido en la Ley 10/98 de Residuos y normativa concordante.

18 NOV. 2007

DOCUMENTO INFORMATIVO
EL SECCION
MORALENTI

- El Plan Parcial se sujetara al informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente en todo lo establecido en el decreto 170/98 sobre gestión de infraestructura de saneamiento de aguas residuales de la CAM.
- El Proyecto de Urbanización contemplara, antes de la conexión de la red del P.Parcial a la red autonómica, aliviaderos de crecida, limitando la salida de sólidos; la solución técnica deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca.
- El vertido de aguas pluviales se producirá una vez garantizada la capacidad del cauce receptor, no debiendo afectar negativamente a la zona de dominio publico hidráulico.

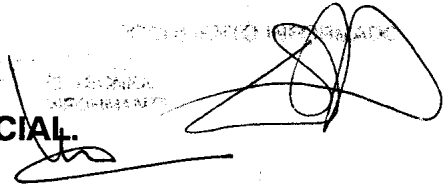
9. 2007

24 OCT. 2002

EL SECCION

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO SE
 SUJETO AL ACUERDO ANTERIOR
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE FECHA 18-12-02
 20-12-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 AGENCIA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 ADMINISTRATIVO
 EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

9-10-2001
 24 05 2001
 16 NOV 2002


SECCIÓN 8. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Art.8.1. Instrumentos de Desarrollo.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Compensación y Edificación.

Las características de edificabilidad y máximo número de viviendas en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial bien de un modo directo bien mediante la simple aplicación de la ordenanza de edificación que proceda.

El número de viviendas en cada manzana será el establecido en el cuadro del apartado 8.6.Aprovechamientos por Manzanas, del presente P.Parcial; en todo caso en las manzanas de vivienda unifamiliar el número de viviendas/parcela será el resultado de dividir la superficie de la manzana por el de la parcela mínima de la Clave de Ordenanza que fuera de aplicación.

Art.8.2. Parcelaciones urbanísticas.

En cada una de las manzanas definidas en el Plan se podrá tramitar conjuntamente con el correspondiente proyecto de edificación unitario, un Proyecto de Parcelación, incorporando en aquel las determinaciones de éste último.

Art.8.3. Proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización se ejecutará una vez se cumplan las condiciones particulares establecidas en los Anexos Normativos de las NN.SS.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa y procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten al régimen de suelo o la edificación.

Las rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse justificadamente en función de los estudios más pormenorizados del terreno que debe abordar el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá relocalizar los Centros de Transformación previstos, incluso los localizados colindantes a los espacios libres y zonas verdes sin que ello suponga modificación de las mismas.

Art.8.4. Estudio de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad establecida en la ley del suelo y sus Reglamentos para ajustar y precisar alineaciones así como para establecer ordenaciones de volúmenes.

Deberán redactarse Estudios de Detalle sobre las manzanas calificadas con la ordenanza Clave 2.Ensanche con el objeto de definir las alineaciones de las edificaciones interiores de las supermanzanas y la ordenación de volúmenes que salvaguarde el arbolado existente, el cual podrá quedar dentro o no de las parcelas privadas; dichos E.Detalle deberán prever en las parcelas privadas servidumbres destinadas a zonas de transito publico Este-Oeste.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 RESULTO DE ADOCIÓN APROPIADA
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE FECHA 18-12-01
 20-12-01
 EL SECRETARIO GENERAL (COMISIÓN)
 A LA PLAZA DE AYUNTAMIENTO Nº 100
 COMERCIAL Nº 100
 JORNADA
 DE AYUNTAMIENTO Nº 100

18 NOV 2002
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Art.8.5. Proyectos de edificación unitarios.

El proyecto de ejecución de la edificación exigible para la solicitud de la licencia de obras deberá tener carácter unitario para cada una de las manzanas definidas en el Plan Parcial, para las zonas multifamiliares y dotacionales, recomendándose el proyecto unitario por frentes de manzana en la tipología de edificación unifamiliar, sin perjuicio de las ulteriores subdivisiones en edificios o parcelas independientes.

Este tipo de proyecto de edificación unitario será preceptivo en aquellas zonas destinadas a vivienda unifamiliar agrupada en las que se pretenda organizar zonas comunales proindivisas o bien agrupaciones de viviendas separadas entre si por pasos de carácter privado de acceso rodado a los garajes de viviendas y para el uso exclusivo de los residentes, así como el ocasional para vehículos de servicio o emergencia.

En los casos contemplados en el punto anterior los pasos privados de acceso tendrán un ancho mínimo de 5 metros medido entre los cerramientos de las viviendas que los configuren en ambos lados.

El carácter privado de esos pasos de acceso a los garajes en el interior de una manzana, quedará físicamente diferenciado mediante fórmula arquitectónica adecuada, permitiendo la definición del espacio público y privado diferenciado.

Art.8.6. Aprovechamiento por Manzana.

La edificabilidad total prevista en el Plan Parcial queda adjudicada en las distintas manzanas contempladas de acuerdo al siguiente cuadro:

a. cto 2001
 21 NOV 2002

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO POR
 DEBIDA CELEBRACIÓN ADQUIERÓ ADOPTACIÓN
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE EL DÍA 18-12-02
 MEDIANTE VOTO UNÁNIME
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DE LA AGENCIA DE DESARROLLO
 URBANÍSTICO Y DE ARRIBA
 Y FIRMADO
 EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

9 de 10. 2001

24.05.2002

12 NOV 2002

IDENTIF. MANZANA	CLAVE ORDENANZA	EDIFIC. m ² /m ²	m ² SUPERFICIE		Numero Viviendas	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN
			Suelo	Construida		
U-1	3-2°	0,50	11.086	5.543	31	Unif.Semintensiva
U-2	3-1°	0,60	11.741	7.045	45	Unif.Intensiva
U-3	3-1°	0,60	12.382	7.429	49	Unif.Intensiva
U-4	3-1°	0,60	10.846	6.508	42	Unif.Intensiva
U-5	3-1°	0,60	10.655	6.393	42	Unif.Intensiva
U-6	3-1°	0,60	8.043	4.826	32	Unif.Intensiva
U-7	3-1°	0,60	16.052	9.631	64	Unif.Intensiva
U-8	3-1°	0,60	13.899	8.339	54	Unif.Intensiva
U-9	3-2°	0,50	10.800	5.400	30	Unif.Semintensiva
U-10	3-1°	0,60	9.501	5.701	38	Unif.Intensiva
U-11	3-1°	0,60	8.217	4.930	31	Unif.Intensiva
U-12	3-1°	0,60	9.055	5.433	34	Unif.Intensiva
U-13	3-1°	0,60	9.057	5.434	34	Unif.Intensiva
U-14	3-1°	0,60	8.564	5.138	32	Unif.Intensiva
U-15	3-2°	0,50	11.200	5.600	32	Unif.Semintensiva
U-16	3-2°	0,50	20.653	10.327	59	Unif.Semintensiva
U-17	3-1°	0,60	9.750	5.850	39	Unif.Intensiva
U-18	3-1°	0,60	11.182	6.709	42	Unif.Intensiva
U-20	3-1°	0,60	6.857	4.114	26	Unif.Intensiva
U-21	3-2°	0,50	6.622	3.311	18	Unif.Semintensiva
U-22	3-1°	0,60	6.858	4.115	26	Unif.Intensiva
U-23	3-1°	0,60	6.856	4.114	26	Unif.Intensiva
U-25	3-1°	0,60	10.035	6.021	38	Unif.Intensiva
U-26	3-1°	0,60	9.765	5.859	37	Unif.Intensiva
U-27	3-1°	0,60	9.382	5.629	37	Unif.intensiva
U-28	3-2°	0,50	11.427	5.714	28	Unif.Semintensiva
U-29	3-1°	0,60	6.017	3.610	24	Unif.Intensiva
U-30	3-1a	0,65	7.793	5.065	38	Unif.Intensiva
U-31	3-1a	0,65	7.792	5.065	38	Unif.Intensiva
U-32	3-1a	0,65	8.282	5.383	39	Unif.Intensiva
U-33	3-1a	0,65	13.615	8.850	64	Unif.Intensiva
U-34	3-1°	0,60	8.582	5.149	34	Unif.intensiva
U-35	3-2°	0,50	6.308	3.154	17	Unif.Semintensiva
U-36	3-1°	0,60	987	592	3	Unif.Intensiva
U-37	3-1°	0,60	2.214	1.328	8	Unif.Intensiva
U-38	3-1°	0,60	5.168	3.101	16	Unif.intensiva
U-39	3-2°	0,50	8.470	4.235	24	Unif.Semintensiva
U-40	3-2°	0,50	10.236	5.118	27	Unif.Semintensiva
U-41	3-1°	0,60	8.078	4.847	32	Unif.Intensiva
U-42	3-1°	0,60	5.346	3.208	20	Unif.Intensiva

18-12-02
20-12-02

9 ago 2001
24 OCT. 2002

IDENTIF. MANZANA	CLAVE ORDENANZA	EDIFIC. m ² /m ²	m ² SUPERFICIE		Numero Viviendas	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN
			Suelo	Construida		
U-43	3-1°	0,60	8.178	4.907	30	Unif.Intensiva
U-44	3-2°	0,50	8.145	4.073	23	Unif.Semintensiva
U-45	3-2°	0,50	4.420	2.210	12	Unif.Semintensiva
U-46	3-2°	0,50	6.009	3.005	17	Unif.Semintensiva
U-47	3-2°	0,50	10.993	5.497	31	Unif.Semintensiva
U-48	3-1°	0,60	8.903	5.342	35	Unif.Intensiva
U-49	3-1°	0,60	8.253	4.952	33	Unif.Intensiva
U-50	3-1°	0,60	8.262	4.957	33	Unif.Intensiva
U-51	3-1°	0,60	8.252	4.951	33	Unif.Intensiva
U-52	3-1°	0,60	5.681	3.409	21	Unif.Intensiva
U-53	3-1°	0,60	8.263	4.958	33	Unif.Intensiva
U-54	3-1°	0,60	2.392	1.435	9	Unif.Intensiva
U-55	3-1°	0,60	2.392	1.435	9	Unif.Intensiva
Total Vivienda Unifamiliar			459.516	264.947	1.669	

IDENTIF. MANZANA	CLAVE ORDENANZA	EDIFIC. m ² /m ²	m ² SUPERFICIES		Numero Viviendas	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN
			Suelo	Construida		
M-1	2-2°	0,98	56.479	55.494	513	Ensanche Multifam.
M-2	2-2°	0,98	36.806	36.070	328	Ensanche Multifam.
Total Ensanche Multifamiliar			93.285	91.564	841	

X-1	3B	1,00	22.058	22.058	45	Edificación Mixta
X-2	3B	1,00	5.210	5.210	11	Edificación Mixta
X-3	3B	1,00	28.853	28.853	59	Edificación Mixta
X-4	3B	1,00	6.859	6.859	14	Edificación Mixta
X-5	3B	1,00	8.175	8.175	17	Edificación Mixta
X-6	3B	1,00	11.181	11.181	23	Edificación Mixta
X-7	3B	1,00	10.034	10.034	21	Edificación Mixta
Total Edificación Mixta			92.370	92.370	190	

CT-1	4	1,00	12.952	12.952		Edif.Singular
Total Comercial-Terciario			12.952	12.952	0	

TOTAL USOS LUCRATIVOS	---	658.123	461.833	2.700	
------------------------------	-----	----------------	----------------	--------------	--

IDENTIF. MANZANA	EDIFIC. m ² /m ²	m ² SUPERFICIE		TIPOLOGIA EDIFICACIÓN
		Suelo	Construida	
EE-1	1,20	4.106	4.927	Equipamiento Escolar
EE-2	1,20	11.152	13.382	Equipamiento Escolar
EE-3	1,20	4.211	5.053	Equipamiento Escolar
EE-4	1,20	21.571	25.885	Equipamiento Escolar
EE-5	1,20	2.169	2.603	Equipamiento Escolar
Total Equipam.Escolar		43.209	51.851	

18-12-01
20-12-02

9 de 2001
24 OCT. 2002

10 NOV 2002

IDENTIF. MANZANA	EDIFIC. m ² /m ²	m ² SUPERFICIES		TIPOLOGIA
		Suelo	Construida	EDIFICACIÓN
ED-1	1,20	12.058	14.470	Equipamiento Deportivo
ED-2	1,20	9.542	11.450	Equipamiento Deportivo
Total Equip.Deportivo	1,20	21.600	25.920	
ES-1	1,20	10.811	12.973	Equipamiento Social
ES-2	1,20	6.097	7.316	Equipamiento Social
EI-3	1,20	3.694		Infraestructuras
Total Equip.Social	1,20	20.602	20.290	
VL-1	0,015	84.945	1.096	Zona Verde
VL-2	0,015	8.928	134	Zona Verde
VL-3	0,015	5.051	76	Zona Verde
VL-4	0,015	2.827	---	Zona Verde
VL-5	0,015	28.864	433	Zona Verde
VL-6	0,015	7.360	110	Zona Verde
VL-7	0,015	13.195	198	Zona Verde
Total Z. Verde S. Local	0,015	151.170	2.047	
Viario Interior		326.057		
TOTAL SIST.INTERIOR		562.638	100.107	
SG-1		48.348	---	Zona Verde
SG-3		83.033	---	Zona Verde
Total Z. Verde Sist.General		131.381	---	Zona Verde
SG-2		41.294		Viario (R-5)
TOTAL SIST.GENERALES		172.675		

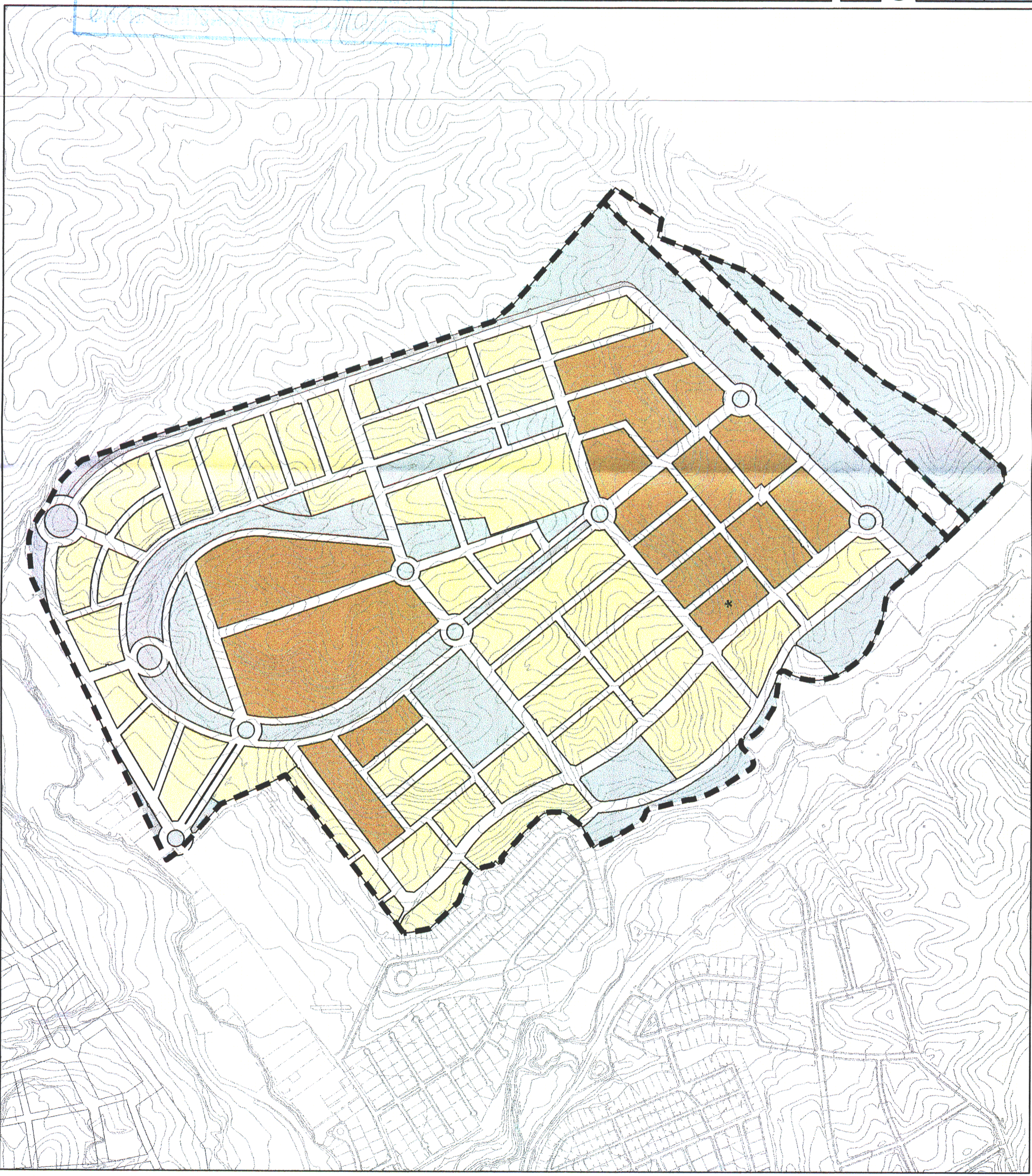
Art.8.7. Régimen de Protección de las Viviendas.

Complementariamente a la calificación urbanística establecida por la Clave de Ordenanza correspondiente las viviendas del sector quedan sujetas al régimen de protección obligatorio establecido en el esquema normativo de la pagina siguiente.

El numero de viviendas y la superficie construida destinada a viviendas acogidas a algún régimen de protección serán las consignadas en el siguiente cuadro, que recoge la totalidad de la superficie edificable lucrativa del Plan Parcial:

Clave Ordenanza	REGIMEN DE VIVIENDAS					
	Protegida		Libre		Total	
	m ² Const.	Nº.Viv.	m ² Const.	Nº.Viv.	m ² Const.	Nº.Viv.
2. Ensanche	91.564	841	---	---	91.564	841
3b Edificación Mixta	---	---	92.370	190	92.370	190
3.1a Unif.Intensivo	14.233	103	10.130	76	24.363	179
3.1º Unif.Intensivo	74.238	481	103.161	660	177.399	1.141
3.2º Unif.Semi-Intensivo	---	---	63.185	349	63.185	349
Total	180.035	1.425	268.846	1.275	448.881	2.700

ESTE DOCUMENTO FUE
ELABORADO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO,
EN SESION DE FECHA 18-12-02
Para el Sr. Secretario General Técnico
DE LA ABIL SERVINDO DE ACTUACION
DE MANEJO Y DESARROLLO
NORMATIVO
Dpto. Técnico de Urbanismo, B.O.C.M. 5-5-89.



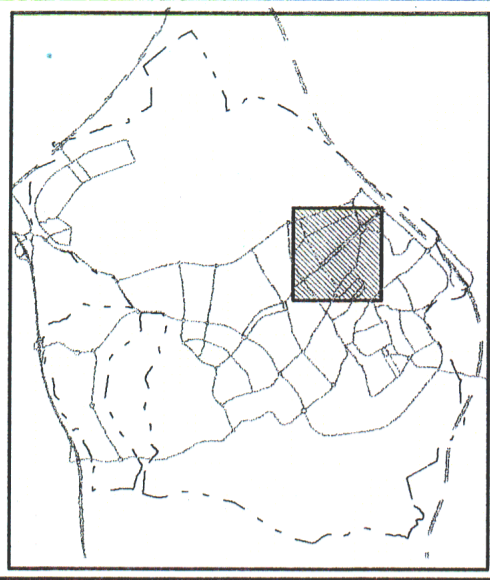
9. cpo-2001
24 OCT. 2002

EL SECRETARIO



- VIVIENDA PROTEGIDA
- VIVIENDA LIBRE
- ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO Y COMERCIAL

* Manzana con 16 viviendas en régimen protegido y 16 en régimen libre



PLAN PARCIAL
SAU-6. "ZARZALEJO"

ORDENACION

PLANO	LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	Nº	E-8
ESCALA	GRUPA EN METROS	ESCALA	
EQUIPO REDACTOR	Santiago Rey Jimeno (Ingeniero de Caminos)	FECHA	OCTUBRE 2002 V.3
PROMOTOR	FR-PROMOCIÓN DEL SUROESTE S.A.		

9 de agosto 2001
24 OCT 2002

COPIA
DIRECCION DE PLANEACION REGIONAL
18 NOV 2002
DOCUMENTO N° 178/02
EL TECNICO RESPONSABLE

24 OCT. 2002

SECCIÓN 9. CONDICIONES ESPECIFICAS DE GESTION

Art.9.1. Poligonación.

El desarrollo del Sector se llevara a cabo por aplicación del Sistema de Actuación por compensación constituyendo la totalidad del Sector y de sus Sistemas Generales Adscritos una única Área de Reparto la cual, de acuerdo con lo previsto en la Revisión de las NN.SS. de agosto del 2001, constituye un polígono independiente a efectos del reparto de beneficios y cargas.

Art.9.2. Cesión y ejecución de sistemas generales, espacios libres y dotacionales.

Serán de inscripción obligatoria y gratuita al Municipio:

- Los sistemas interiores del Plan Parcial: Parques y Zonas verdes y equipamiento.
- Los viales interiores.
- Los suelos para Servicios Urbanos e Infraestructuras.

La carga de Sistemas Generales a asumir por el Sector para la ejecución directa o financiación de las obras de los Sistemas Generales y Grandes Sistemas de conexión a las redes de servicio metropolitanas se realizará asimismo en función de los compromisos suscritos por el Ayuntamiento para el desarrollo de la UDE, teniendo en cuenta los suscritos con empresas urbanizadoras para el mejor desarrollo de la actuación, y en cualquier caso cumpliendo lo establecido en el Estudio de Viabilidad de la Revisión de NN.SS.

Art.9.3. Cesión de aprovechamiento.

El Proyecto de Compensación localizará la cesión obligatoria, a favor del Ayuntamiento de Arroyomolinos tanto del 10% porcentaje sobre el Aprovechamiento Tipo establecido por la legislación urbanística vigente como el resto de cesiones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y PROMOCIONES DEL SUROESTE SA para el desarrollo del Sector.

La anterior cesión del porcentaje del aprovechamiento lucrativo podrá ser objeto en su caso, mediante Convenio Urbanístico, de la sustitución por la valoración económica correspondiente de acuerdo con los criterios de valoración previstos por la legislación urbanística vigente.

Art.9.4. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de Urbanización corresponderá a los promotores de la actuación hasta la total recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o por las Compañías suministradoras.

RESOLUCION AJUSTADA FUI
LEIDA DE ACUERDO ADOPTADO
EN LA COMISION DE URBANISMO
NÚMERO DE FOLIA 18-12-02
10-12-02
SECCION DE SERVICIOS DE ACTUACION
CONSERVACION Y MANTENIMIENTO
URBANO

9-0111-2001

24 OCT. 2002

13 NOV 2002

SECCIÓN 10. ZONAS DE ORDENANZA.

A continuación se incluye la totalidad de las distintas zonas de ordenanza de aplicación a este Plan Parcial.

ZONA DE ORDENANZA ENSANCHE**2.****Epígrafe 1. Definición.****Art.10.1. Definición.**

Corresponde a la tipología de edificación en bloques conformando patios de manzana o grandes espacios comunales ajardinados localizado en torno al viario principal y estructurante del nuevo Ensanche Sur de Arroyomolinos.

Su ámbito de aplicación queda recogido en el plano 1.Zonificación Y Calificación con la Clave 2-Grado 2º.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela.**Art.10.2. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable será de 1.500 m²

Art.10.3. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela se establecerá en 30 m.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.**Art.10.4. Alineaciones.**

La edificación deberá apoyarse en al menos un 70% del frente de las supermanzanas definidas por el Plan Parcial .

Mediante un Estudio de Detalle la edificación podrá disponerse en el interior de las supermanzanas definidas por el P.Parcial, alineadas o no a los espacios de transito-calles de titularidad privada y uso publico que defina el E.Detalle; en todos los casos deberá respetarse el arbolado existente y las condiciones de separación entre bloques de edificación establecida en el art. 10.6 de las presentes ordenanzas.

Art.10.5. Retranqueos.

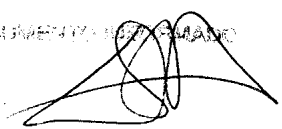
El retranqueo mínimo de la edificación será superior a:

- H/2 con un mínimo de 5 m a lindero de espacio libre público (calles o zona verde)
- 3 m al resto de linderos.

18 NOV 2002

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Art.10.6. Separación de bloques de edificación.

La separación mínima de bloques de edificación será de H, con un mínimo de 5 m.

Art.10.7. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificables será de 15 m.

Art.10.8. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta

Art.10.9. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será de 1,5m²/m² de parcela neta.

Art.10.10. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (baja+2) y 9,50 m en el resto.

Se admitirá una altura máxima de 4 plantas (baja+3) y 12,50 metros en las zonas grafiadas como de alineación obligatoria (en al menos un 70%) sobre los frentes de las supermanzanas definidas en el P.Parcial y en aquellas que establezcan los Estudios de Detalle.

En todos los casos se admitirá un ático retranqueado sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total ni del numero máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial.

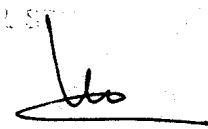
Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.10.11. Usos Permitidos

9 ago 2001

24 OCT 2002



EL SECRETARIO


EL INCIDENTE DOCUMENTO FIC
OBJETO DE ADOPTAR
COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE LA CHA 18-12-02
20-12-02
SECRETARIO GENERAL LEONOR
A LA TABLA SERVICIOS AGRICOLA
COMUNITARIAS Y DEBARREROS
URBANISMO
P.O. 02-11-02

9 ago. 2000
24 OCT. 2002

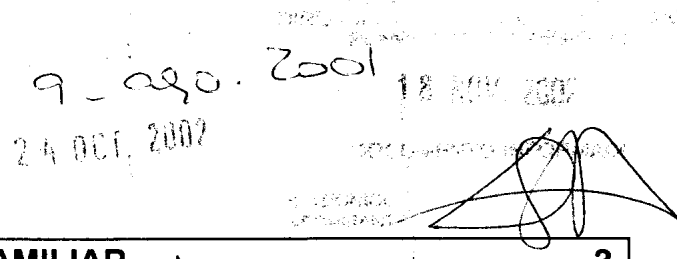
A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 2. Ensanche** se estará a:

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1,5 Plaza/viv.	
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 Plaza/50 m ² c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	2
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m ² c	
	3c. Alojamiento temporal	Principal	1 Plaza/50 m ² c	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m ² c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m ²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	Complementario	---	

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

1. Deberá garantizar un acceso independiente desde la vía pública.
2. En planta baja o edificio exclusivo.

15.11.02
20.12.02

9 ago. 2001
 24 OCT. 2007
 12 OCT. 2007


ZONA DE ORDENANZA EDIFICACION UNIFAMILIAR 3.

Epígrafe 1. Definición.

Art.10.12. Definición.

Tipología de edificación unifamiliar adosada o pareada sobre parcela de tamaño medio correspondiente a los nuevos desarrollos previstos sobre grandes parcelas de suelo vacante. Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc.

Su ámbito de aplicación queda recogido en la serie de planos P-1.Zonificación y Calificación con la clave 3-Grados 1a, 1º y 2º.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela.

Art.10.13. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será:

PARCELA MINIMA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	200 m ²
Grado 1º. Unif.Intensiva	250 m ²
Grado 2º. Unif.Semi-Intensiva	350 m ²

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m² en el grado 1a y 1º, y de 250 en el grado 2º, y el numero total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento.

Art.10.14. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRETE MINIMO DE PARCELA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	6 metros
Grado 1º. Unif.Intensiva	6 metros
Grado 2º. Unif.Semiintensiva	8 metros

En el caso de ordenaciones con áreas comunales proindiviso el frente mínimo para la subparcela en la que se localiza la edificación residencial será de seis (6) metros en el Grado 2º.Unifamiliar Semiintensiva (350 m²)

Art.10.15. Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de la edificación no será superior a 80 m para edificación de viviendas en hilera para los grados 1a y 1º.Unif.Intensiva y 2º.Unif.Semiintensiva cuando en este último grado se opte por agrupaciones de vivienda con zona comunal.

PRESENTE DOCUMENTO
 OBJETO DE ADOPTAR
 PARA LA ORDENACION URBANISTICA
 EN FORMA DE LEY
 18-12-07
 20-12-07
 COMISIÓN GENERAL TÉCNICA
 DE ORDENACION URBANISTICA
 DE LA CIUDAD DE ZARZALEJO
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO
 Y ORDENACION URBANISTICA
 DE LA CIUDAD DE ZARZALEJO

9 ago 2001

24 OCT. 2002

COM...
DIR...
PLAN...
INSTRUCIONES

18 NOV. 2002

[Handwritten signature]
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Art.10.16. Alineaciones.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

Art.10.17. Retranqueos.

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

- 3 m. al frente de parcela para edificación principal.
- 2 m. al resto de linderos incluidos testeros e interrupciones de bloques de la edificación adosada.

En todos los casos se permitirá, hasta un máximo de 25m² de superficie construida, el adosamiento del garaje-cochera al frente de parcela y a uno de los linderos laterales debiendo existir permiso fehaciente entre colindantes o ser una promoción unitaria. Cuando la parcela configure la esquina de la manzana el garaje deberá adosarse al lindero opuesto que no define la esquina de la manzana.

En el caso de ordenaciones con áreas comunales proindiviso y con acceso privado a las subparcelas las construcciones deberán retranquearse entre si un mínimo de ocho (8) metros, no siendo en este caso obligatorio guardar el retranqueo mínimo a la vía privada de acceso.

Art.10.18. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Art.10.19. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela neta será:

	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA		
	Edificación Principal	Edificación Complementaria	
		Parcela Individual	Parcela Comunal
Grado 1a. Unif.Intensiva	50 %	5,0 %	10 %
Grado 1º. Unif.Intensiva	40 %	2,5 %	10 %
Grado 2º. Unif.Semi-Intensiva	35 %	1,5 %	10 %

En ningún caso se permitirán usos residenciales o público comerciales en la edificación complementaria la cual no podrá tener una altura superior a 3m. se adose o no al lindero.

La superficie de garaje hasta 25m² no computara a efectos de ocupación.

Art.10.20. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible de parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	0,65 m ² /m ²
Grado 1º. Unif.Intensiva	0,60 m ² /m ²
Grado 1º. Unif.Semi-Intensiva	0,50 m ² /m ²

ESTE PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
EN LA COMISION DE URBANISMO
EL DIA DE AGOSTO 18-12-02
20-12-02
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
URBANA Y DESARROLLO
COMUNITARIO
CALLE ARRIAGA 1000, 4º PISO, QUITO

12 NOV 2007

9-010-2001

En el caso de ordenaciones comunales proindiviso la edificabilidad total del conjunto será la correspondiente a aplicar el coeficiente a la parcela sobre la que se realiza la promoción; el proyecto de edificación podrá redistribuir dicha edificabilidad total entre las subparcelas en las que se localiza la edificación.

La superficie de garaje hasta 25m² no computara a efectos de edificabilidad.

Art.10.21. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1), con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 7,20m. medidos desde el punto medio de la fachada.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

La altura de la edificación complementaria será de 1 planta (baja) con un máximo de 3 metros.

Los semisótanos se regularán por las condiciones generales establecidas en las NN.SS. para este tipo de plantas.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas y ambientales particulares.

Art.10.22. Artículo único.

Las condiciones estéticas de la presente Clave serán las establecidas en la sección 6 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Con el objeto de garantizar que en el interior de las viviendas se cumplan los niveles de confort acústico previstos en el decreto 78/99 en las manzanas calificadas con la presente Clave de Ordenanza se tendrá en cuenta la siguiente condición:

- Las manzanas residenciales U-1, U-2, U-4, U-6, U-8 y U-9, con viviendas con fachadas hacia los viarios T-4 y R-5 (del estudio acústico anexo al P.Parcial) se organizaran disponiendo la edificación con un pequeño retranqueo respecto de dichas vías, dejando los jardines privados de parcela hacia la calle T-4 y protegiéndolos con un cerramiento macizo de altura no inferior a 2,5 metros.
- En las parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares que lindan con el con la futura R-5 y la vía de servicio paralela a al misma (Parcelas U-1, U-2, U-4, U-6, U-8 y U-9) se dispondrá un cerramiento opaco al ruido de 2,5 metros de altura mínima en la alineación mas próxima a la citada autopista radial.

En estas mismas parcelas se establecerá un retranqueo de, al menos, 2 metros entre al línea de edificación y el limite de la parcela. En el caso de que este retranqueo no pudiera llevarse a cabo por motivos de edificabilidad u otro debidamente justificado, se prohibirá la construccion a partir de la planta primera de terrazas y balcones practicables exigiéndose la instalación de acristalamientos en las ventanas que garanticen en el interior los niveles de ruido previstos para los dormitorios.

Epígrafe 5. Tolerancia de usos.

Art.10.23. Usos Permitidos

PRESENTE DOCUMENTO FUE
 LEYENDO DE ACUERDO A LO
 ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL
 DE ORDENACION URBANA
 DE LA CIUDAD DE MADRID
 DE 15-12-02
 Y DE 20-12-02
 Y EN SU CASO, EN LA LEY
 DE ORDENACION URBANA
 DE LA CIUDAD DE MADRID
 DE 18-12-02
 Y EN SU CASO, EN LA LEY
 DE ORDENACION URBANA
 DE LA CIUDAD DE MADRID
 DE 18-12-02

12 NOV 2002

9 oct 2001

24 OCT. 2002

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 3.Edificación Unifamiliar** se estará a:

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	2
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	
Comercial	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	2a. Bares y Restaurantes	---	1 Plaza/100 m ² c	
	2b. Locales Comerciales	---	---	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
Hostelero	3d. Grandes Centros.	---	---	
	3a. Locales sin espectáculos	---	---	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
C.Reunión	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	4
	4a. Locales de Reunión.	---	---	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	4. Centros de Reunión	---	---	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	---	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m ²	Complementario	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Complementario	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1.En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m².
- 2.Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular usuario de la vivienda.
- 4.En edificio exclusivo y parcela superiores a 5.000 m².

PRESENTE DOCUMENTO EN
 NOMBRE DE ACEPTADO
 DE LA COMISION DE URBANISMO
 DE SEVILLA EL DIA 18-12-02
 10-12-02
 SECRETARÍA GENERAL TECNICA
 DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
 COMISIÓN DE URBANISMO
 NORMATIVO
 P.D. Resolución 103/02 B.O.M. 559

9 de agosto 2001

24 OCT 2002

CLAVE 3B. EDIFICACION MIXTA **3B**

Epígrafe 1. Definición.

Art.10.24. Definición.

Tipología de edificación tanto de conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o en hilera como de edificación en minibloque destinada a vivienda multifamiliar localizada en los nuevos ensanches de Arroyomolinos.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.10.25. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 1.500 m².

Art.10.26. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela se establecerá en 30 m.

18 NOV 2002
 COORDINADOR GENERAL TÉCNICO
 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
 DE LA AYUNTAMIENTO DE MADRID

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.10.27. Alineaciones.

Serán Libres

Art.10.28. Retranqueos.

Serán superiores a la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 6 m. admitiéndose adosamiento a linderos.

Art.10.29. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.10.30. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

Art.10.31. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1,0 m²/m² de parcela neta.

Art.10.32. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 9 metros, admitiéndose un ático retranqueado sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total ni del número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.10.33. Usos Permitidos

EL PRESENTE DOCUMENTO
 DEBE DE ALTERNAR ADOSADO
 DE LA COMISION DE URBANISMO
 DE MADRID FECHA 18-11-02
 20-11-02
 COORDINADOR GENERAL TÉCNICO
 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
 DE LA AYUNTAMIENTO DE MADRID

9 ago. 2001
24 OCT. 2001
18 NOV. 2001

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 3B.Edificación Mixta** se estará a:

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1,5 Plaza/viv.	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	2
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	1
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m ² c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	1 Plaza/50 m ² c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m ²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1.En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m².
- 2.Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular usuario de la vivienda.

18-11-01
20-11-01
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL-TÉRCIARIO

4

Epígrafe 1. Definición.**Art.10.34. Definición.**

Tipología de edificación exenta destinada a albergar pequeños centros de usos comerciales y de oficinas de una o varias razones comerciales en parcela de uso exclusivo comercial.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela.**Art.10.35. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable será de 500 m²

Art.10.36. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela se establecerá en 15m.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.**Art.10.37. Alineaciones.**

Libres dentro de la parcela.

Art.10.38. Retranqueos.

Serán libres excepto en los linderos con parcelas residenciales que serán superiores a la mitad de la altura del edificio comercial con un mínimo de 3 m.

Art.10.39. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable no se fija.

Art.10.40. Ocupación máxima de parcela.

Ocupación máxima de parcela será del 70% de la parcela neta. Deberá garantizarse una dotación mínima de aparcamiento de una plaza cada 50 m² construidos.

Art.10.41. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1m²/m² de parcela neta.

Art.10.42. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1) con una altura máxima de 8m.

24 OCT 2002

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 4.comercial y Terciario** se estará a:

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	---	---	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Principal	1 Plaza/50 m ² c	
Comercial	1c. Oficinas Admón. Publica.	Principal	1 Plaza/50 m ² c	
	2a. Bares y Restaurantes	Principal	1 Plaza/100 m ² c	2
	2b. Locales Comerciales	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
Hostelero	2c. Agrupación Comercial	Principal	1 Plaza/50 m ² c	
	3d. Grandes Centros.	Principal	1 Plaza/25 m ² c	
	3a. Locales sin espectáculos	Principal	1 Plaza/50 m ² c	2
C.Reunión	3b. Locales con espectáculos	Principal	1 Plaza/25 m ² c	2
	3c. Alojamiento temporal	Principal	1 Plaza/50 m ² c	2
	4a. Locales de Reunión.	Principal	1 Plaza/25 m ² c	2
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en poligono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m ²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1.Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones.

COMITÉ TÉCNICO GENERAL DE URBANISMO
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 18.11.02
 20.11.02

COMITÉ TÉCNICO GENERAL DE URBANISMO
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 18 NOV 2002

DOCUMENTO INFORMATIVO
 EL TÉCNICO
 INFORMATIVO

9 de octubre

24 OCT 2002

ZONA DE ORDENANZA PARQUE URBANO Y ZONA VERDE

6.

Epígrafe 1. Definición.

Art.10.45. Definición.

Espacios libres de dominio privado o publico, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen.

Art.10.47. Retranqueos.

Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- 5m. para una parcela menor de 2000m².
- 20m. para una parcela mayor de 2000m².

Art.10.48. Condiciones de aprovechamiento.

La superficie máxima construible será:

- 5m² por cada 100m² de parcela para una superficie menor de 2000m².
- 1,5m² por cada 100m² de parcela para una superficie mayor de 2000m².

en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 100m² construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas estas últimas al 5% de la superficie total de zona verde privada.

Art.10.49. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, será inferior a 4m. medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una instalación cerrada, y 12. si es una instalación abierta por tres de sus lados en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m., medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.10.50. Usos Permitidos.

EL PRESENTE DOCUMENTO LE
 FUE LEÍDO Y ADOPTADO
 EN LA COMISION DE URBANISMO
 EL DIA 18-12-02
 20-12-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 DE LA AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO
 D. JUAN CARLOS GARCIA
 D. JUAN CARLOS GARCIA

18 NOV 2002
 DOCUMENTO INFORMATIVO
 D. JUAN CARLOS GARCIA

- Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:
2. En instalaciones sobre suelo público destinándose la construcción a bares, restaurantes, servicios (vestuarios, aseos, almacén, etc.).
 3. En instalaciones provisionales de ferias, fiestas, etc. e instalaciones no superiores a 40 m².
 4. En instalaciones al aire libre.
 5. Únicamente en oficinas y servicios de titularidad municipal relacionados con el mantenimiento de parques y zonas verdes.
 6. Excepto Centros de Transformación.

24001-002
 2 efo - 2001
 CALIFICADO: FAVORABLE

SECRETARÍA LOCAL
 DEL AYUNTAMIENTO DE
 ZARZALEJO (C/ ALFONSO X
 Nº 10 - 41010 - ZARZALEJO)
 18-12-01
 20-12-01
 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
 A LA PLANTA DE BARRIO DE ALTO
 ADMINISTRATIVO DE ZARZALEJO
 NORMATIVA
 41010 - Zarzalejo - 41010 - 41010

SECRETARÍA LOCAL
 DEL AYUNTAMIENTO DE
 ZARZALEJO (C/ ALFONSO X
 Nº 10 - 41010 - ZARZALEJO)
 18 NOV. 2002

DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE

ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO 7.

Epígrafe 1. Definición.

Art.10.51. Definición.

Espacios destinados a la localización de dotaciones publicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela.

Art.10.52. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será 250m² o la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en la legislación urbanística o sectorial vigente.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.10.53. Fondo máximo edificable.

El fondo edificable máximo será libre.

Art.10.54. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta.

Art.10.55. Superficie máxima construible.

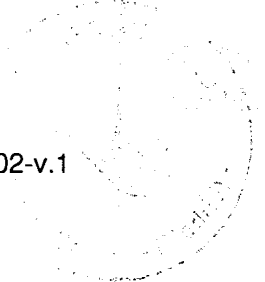
La superficie máxima construible será 1,2m²/m².

Art.10.56. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12metros

18-12-02
20-12-02
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
AYUNTAMIENTO DE ZARZALEJO
NORMA 1056
18-12-02

24/10/2002



Epígrafe 4. Otras Condiciones.

Art.10.56bis. Cumplimiento Decreto 78/99 contra la Contaminación Acústica.

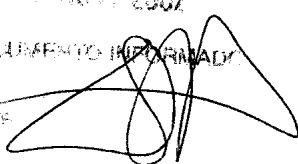
- Las manzanas dotacionales EE-2 y EE-4 deberán cuidar el aislamiento acústico a ruido aéreo de sus cerramientos para garantizar unos niveles de inmisión sonora al interior de las aulas inferiores a los máximos correspondientes a su sensibilidad (40dBA día) en el caso de alinear sus edificaciones junto a las calles u organizar los usos en la parcela, retranqueando las edificaciones de uso docente y dejando expuestos los patios de recreo y las instalaciones deportivos.
- En la parcela destinada a escolar (EE-1) se dispondrán las edificaciones de forma que las que estén destinadas a la docencia se retranqueen, al menos, 40 metros del limite SE de la parcela. Como alternativa, seria aceptable obligar a que los acristalamientos garanticen la atenuacion sonora prevista para este tipo de uso en el Decreto 78/99 y que se disponga ventilación forzada y acondicionamiento de forma que no sea necesario que las ventanas sean fácilmente practicables. Las mismas consideraciones descritas se deben tener en cuenta para las parcelas destinadas a uso educativo (EE-2 y EE-4) en sus fachadas NE y SE respectivamente.
- La edificación de la parcela EE-1 se organizara de modo que la edificación docente se sitúe alejada al menos 40 metros de la alineación de la calle T-4, dejando frente a las calles las zonas de deporte y viario.

Epígrafe 5. Tolerancia de usos.


Art.10.57. Usos Permitidos

COMISIÓN DE URBANISMO
 COSUB
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y REGIONAL
 18 NOV. 2002
 DOCUMENTO INFORMAL
 EL TÉCNICO RESPONSABLE

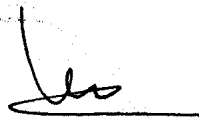

9.10.2001



24 OCT. 2002



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE MADRID 18-11-02
 Madrid 10-12-02
 EL SECHETARIO GENERAL TECNICO
 AJUNTANT EL SERVICIO DE ACOORDACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 D.º Responsable: Sr.º M.º S.º P.º

18 NOV. 2002

DOCUMENTO INDEFINIDO

SELECCIONADO

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 7: Equipamiento**

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m ² c	
	2b. Locales Comerciales	---	---	
	2c. Agrupación Comercial	---	---	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m ² c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m ² c	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	---	1 Plaza/25 m ² c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Centros con internamiento	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
	4. Centros de Reunión	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
	5. Centros Admón. Publica	Principal	1 Plaza/100 m ² c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m ² c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m ² c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m ²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

9 - 40 - 2001

24 OCT. 2002

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
REVISADO POR EL SERVIDOR ADONITADO
POR LA COMISION DE URBANISMO
Y PLANEACION DE LA CIUDAD DE
MADRID EL DIA 18-12-02
Y EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE LA AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONFECCIONADO Y DESARROLLO
URBANO
EL DIA 20-12-02

18 NOV 2001

DECLARACIÓN DE INTERÉS

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO

ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS URBANOS

8.

Epígrafe 1. Definición.

Art.10.58. Definición.

Espacios destinados a la localización de centros de infraestructuras y de instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructuras del municipio.

Epígrafe 2. Condiciones de parcela.

No se establece condición de superficie de parcela mínima, frente mínimo, etc. al objeto de flexibilizar al máximo la posterior implantación de las infraestructuras.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.10.59. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la instalación.

Art.10.60. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será libre.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.10.61. Usos Permitidos

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO OBJETO DE APROBACIÓN POR LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO EN SU SESIÓN DE FECHA 18-11-01
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y POLÍTICA URBANÍSTICA

9-90-2001
24 OCT. 2002

9. 00. 2001

18 OCT 2002

24 OCT. 2002

[Handwritten signature]

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 8. Servicios Urbanos:**

Tipo	IDENTIFICACION DEL USO Categoría	TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	<i>[Handwritten mark]</i>	---	
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	---	---	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	
Comercial	1c. Oficinas Admón. Publica.	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	2a. Bares y Restaurantes	---	---	
	2b. Locales Comerciales	---	---	
	2c. Agrupación Comercial	---	---	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	---	---	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
	3c. Alojamiento temporal	---	---	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	---	---	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	---	---	
	2. Centros con internamiento	---	---	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	---	---	
	4. Centros de Reunión	---	---	
	5. Centros Admón. Publica	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas A Jardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	---	---	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	---	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Principal	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Principal	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Principal	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Principal	---	
	2. Instalaciones habitables	Principal	---	

Madrid, Octubre del 2002

EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ASESORIA URBANÍSTICA
 DE LA COMISIÓN DE USOS URBANÍSTICOS
 EN SESIÓN DE PLAZA 18-12-02
 Madrid, 20-12-02
 EL SECRETARIO GENERAL DEL COMITÉ
 DE ASESORIA URBANÍSTICA
 ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
 PP. Zarzalejo Oct 02-v.1