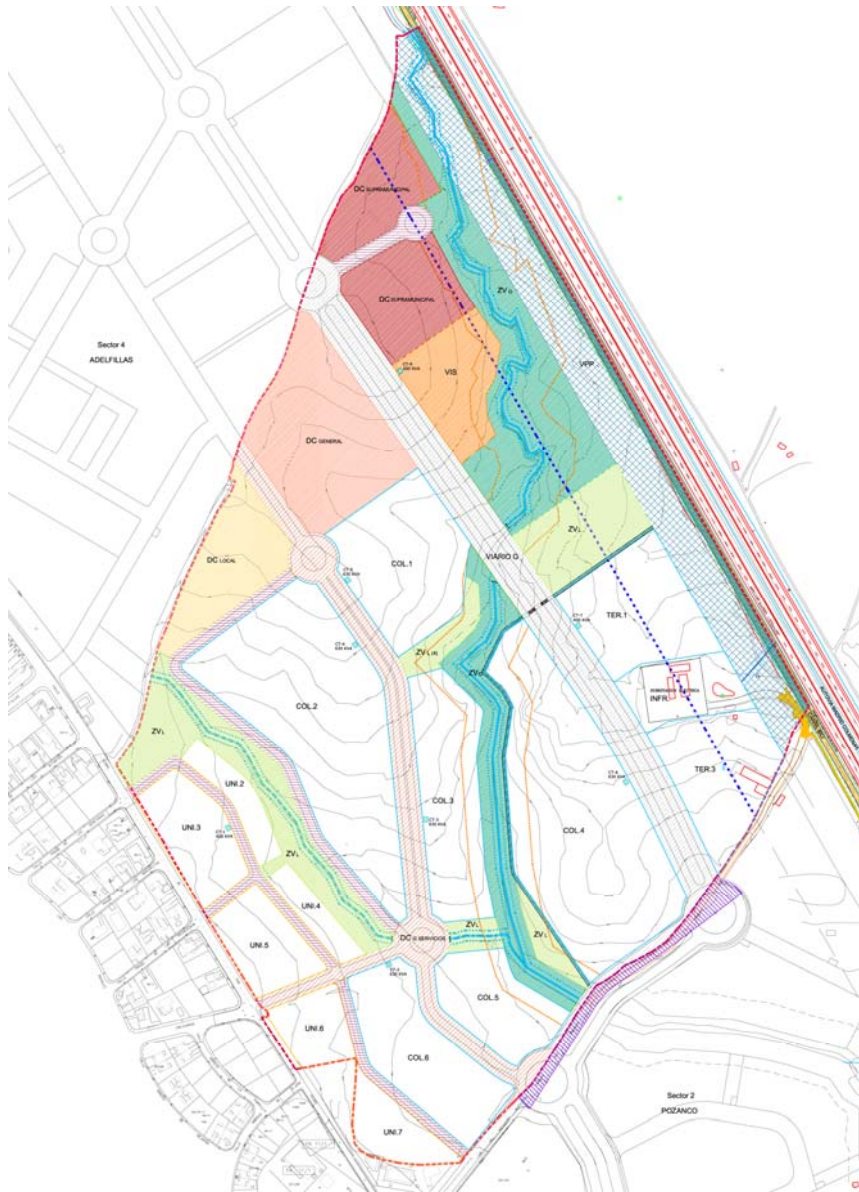


# PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3, ARROYO ESPINO COLMENAR VIEJO



## MEMORIA

**Documento para Aprobación Definitiva**  
13 de Noviembre de 2007

Presentada por  
JOCA Ingeniería y Construcciones S.A.  
MELCO XXI – EL BALCÓN DE COLMENAR S.Coop.Mad



## ÍNDICE

<b>1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN</b>	1
<b>2. DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES</b>	1
2.1. DELIMITACIÓN	1
2.2. SUPERFICIE TOTAL Y SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	1
<b>3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID</b>	2
3.1. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL	2
3.2. APROVECHAMIENTO UNITARIO Y EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	2
3.3. REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	2
3.3.1. Cesión de suelo para uso escolar	3
3.4. NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE DE PROTECCIÓN PÚBLICA	3
3.5. RESERVA DE CESIÓN PARA VÍA PECUARIA	4
3.6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO	4
3.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS	5
3.7.1. Usos urbanísticos del suelo: cumplimiento de porcentajes según Plan General	5
3.7.2. Porcentaje de suelo destinado a vivienda de protección pública y de suelo destinado a uso terciario	5
3.7.3. Edificabilidad terciaria: cumplimiento de mínimos del Plan General	7
3.8. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES Y DE PROTECCIÓN: CONDICIONES DEL PLAN GENERAL, Y CUMPLIMIENTO POR EL PLAN PARCIAL	7
3.9. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	9
<b>4. RESUMEN DE PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL</b>	10

<b>5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	13
5.1. CORREDORES VERDES Y PEATONALES	13
5.2. DOTACIONES PÚBLICAS	13
5.3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS	14
5.4. RED VIARIA	14
5.5. DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	15
5.5.1. Condiciones de parcelación y edificación	15
5.6. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	15
<b>6. COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN</b>	16
6.1. PLAZOS	16
6.2. TRANSPORTE	16
6.3. INFRAESTRUCTURAS	17
6.3.1. Estudio hidrológico del Arroyo Espino	17
6.3.2. Proyecto de Urbanización	17
6.3.3. Supresión de línea de media tensión	17
6.3.4. Centros de Transformación	17
6.3.5. Centros Soterrados	17
6.4. ESTUDIO ACÚSTICO	17
6.5. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	18
6.6. COMPROMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN	18
6.7. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS	18
6.8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	18
6.9. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	19
6.10. CAPACIDAD DE ACTUACIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO	19
<b>7. PROPIEDAD DEL SUELO DEL SECTOR</b>	21

<b>NORMATIVA</b>	22
<b>CAPÍTULO 1. ORDENANZAS</b>	23
Ordenanza Bloque Abierto (BA)	23
Ordenanza Residencial Unifamiliar (UNI)	27
Ordenanza Servicios Terciarios (TER)	31
Ordenanza Infraestructura de Energía Eléctrica (INFR)	34
Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC)	36
Ordenanza Servicios Básicos e Infraestructuras Públicas o de Uso Comunitario (Viario, TC, CS)	39
Ordenanza Zonas Libres de Uso Público (ZV)	41

## ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 01:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Escala 1:5000
PLANO 02:	TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	Escala 1:2000
PLANO 03:	ESTRUCTURA PARCELARIA Y PROPIEDADES	Escala 1:2000
PLANO 04:	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y REDES PÚBLICAS	Escala 1:2000
PLANO 05:	ORDENACIÓN Y REDES PÚBLICAS	Escala 1:2000
PLANO 06:	RED VIARIA – ALINEACIONES	Escala 1:2000
PLANO 07-1:	RED VIARIA – PERFILES Y RASANTES	Escala 1:2500
PLANO 07-2:	RED VIARIA – PERFILES Y RASANTES	Escala 1:2500
PLANO 07-3:	RED VIARIA – PERFILES Y RASANTES	Escala 1:2500
PLANO 08:	RED VIARIA – SECCIONES	Escala 1:2000
PLANO 09:	ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA	Escala 1:4000

## 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El presente Documento de Plan Parcial para Aprobación Definitiva desarrolla la Iniciativa Privada para la Ejecución del Plan Parcial SUS-3: Arroyo Espino, presentada por JOCA, Ingeniería y Construcciones, SA, y Melco XXI – El Balcón de Colmenar Soc. Coop. Mad, y que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 8 de febrero de 2006 acordó admitir a trámite, y en sesión de 29 de noviembre de 2006 acordó aprobar inicialmente. El documento inicial ha sido publicado y expuesto al público por plazo de un mes, y ha sido corregido en contestación a las alegaciones e informes preceptivos según expone el documento anejo de Correcciones al Documento Inicial.

## 2. DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES

### 2.1. DELIMITACIÓN

El Sector nº 3 de Arroyo Espino se atiene a la delimitación señalada en el Plan General.

El Sector linda al noroeste con el sector nº 4, Adelfillas; al norte con la autovía M-607; al este con el Camino del Pozanco; y al suroeste con calle Cerro de San Pedro, existente.

### 2.2. SUPERFICIE TOTAL Y SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

#### 2.2.1. Superficie total del sector<sup>1</sup>

La superficie real del Sector es de **384.221 m<sup>2</sup>s**, según medición topográfica.

#### 2.2.2. Superficie con aprovechamiento urbanístico

El Plan General refiere los parámetros de edificabilidad y de densidad de viviendas, al 85% de la superficie que genera aprovechamiento urbanístico, a cuyos efectos han de excluirse las superficies de:

- 7.722 m<sup>2</sup> del arroyo Espino, sistema general ya obtenido
- 1.185 m<sup>2</sup> del camino público ya obtenido

Por tanto, la superficie que genera aprovechamiento es del 85% de:

$$384.221,00 \text{ m}^2 - 7.722 - 1.185,00 = \mathbf{375.314,00 \text{ m}^2\text{s}}$$

dimensión a la que se ha traducido proporcionalmente el aprovechamiento propio del Sector y otros parámetros vinculantes establecidos por el Plan General, de acuerdo con lo que señala su Epígrafe 1.2., Dimensión Real de los Sectores, del Capítulo I del Título 6. Tales parámetros son los siguientes:

- Superficie edificable neta del sector (85% de 375.314 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)
- Número máximo de viviendas del sector (85% de 375.314 m<sup>2</sup> x 30 vdas/ha)

---

<sup>1</sup> En el periodo de información pública del Plan Parcial surgieron consultas que han sido resueltas variando la superficie de varias fincas, así como la superficie del camino público, según se detalla en el Anexo de Correcciones al Documento Inicial. Por otro, se incorpora la decisión de que compute edificabilidad la totalidad de la finca 16-09501, de 10.612,65 m<sup>2</sup> de suelo. Todo ello sin variar la superficie total

### 2.2.3. Superficie resultante de redes y de parcelas lucrativas

La superficie de redes incluye, en el cómputo de zonas verdes, las áreas ya obtenidas del arroyo Espino (7.722 m<sup>2</sup>) y del camino público del Pozanco (1.185 m<sup>2</sup>), tal como hace el Plan General; en cualquier caso, los (36.610 - 7.722 - 1.185) = 27.703 m<sup>2</sup> de red de zona verde general del Plan Parcial superan el mínimo legal de 200 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

## **3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

### 3.1. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial cumple las determinaciones estructurantes del Plan General, tanto las de carácter general como las de carácter pormenorizado, y de adaptación de redes públicas a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), pues el Plan General ha sido ya adaptado al cumplimiento de redes de los artículos 36 y 91 de dicha ley. Para ello, en cada caso el Plan Parcial cumple los parámetros estructurantes de mayor exigencia de las dos fuentes citadas, Plan General y Ley del Suelo.

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo, población de más de 15.000 habitantes, es competente para las aprobaciones definitivas del Plan Parcial.

### 3.2. APROVECHAMIENTO UNITARIO Y EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

El Plan General asigna al Sector un Coeficiente de Edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s del uso global “residencial y servicios”, que corresponde a un Aprovechamiento Unitario del Sector, de 0,298 m<sup>2</sup> construibles homogeneizados del uso característico.

Esa edificabilidad, aplicada a la superficie de 375.314,00 m<sup>2</sup>s generadora de aprovechamiento y excluyendo el 15% no computable a este efecto según metodología del Plan General, es de **127.606,76 m<sup>2</sup>c** del uso global “residencial y servicios”, que a efectos de los usos admitidos por el Plan Parcial, corresponde al uso mayoritario **Residencial Colectivo**:

$$375.314 \text{ m}^2\text{s} \times 85\% \times 0,4 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 127.606,76 \text{ m}^2\text{c}$$

El cumplimiento de las condiciones de homogeneización se detallan en la Tabla de Aprovechamientos. El Apartado 6 siguiente señala la conversión de las edificabilidades de cada uno de los usos asignados al sector por el Plan Parcial.

### 3.3. REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES

El Plan Parcial establece las cesiones locales con arreglo a los parámetros del art. 36.6. LSCM, manteniendo la única determinación estructurante del Plan General sobre redes locales, esto es, la localización de la red local Dotacional educativa en el borde oeste del sector, colindante con la del sector nº 4.

La localización del Sector inmediata al continuo edificado de la ciudad garantiza la capacidad de acceso de sus futuros residentes a las redes de equipamiento locales y generales.

### 3.3.1 Cesión de suelo para uso escolar

En particular, y puesto que el Plan General menciona la obligación de destinar la cesión de suelo local al uso escolar (en área lindando con el sector 4, Adelfillas), las necesidades locales de escolaridad estarán cubiertas en el propio área de ordenación. Atendiendo a los estándares del Real Decreto 1537/2003, de 5 de diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general, la asignación de cesiones del sector son suficientes para cubrir las necesidades de Educación Primaria de la población local, estimada en 957 viviendas x 2,6 hab/vda = 2.488 habitantes.

En efecto: dicho Decreto establece un ratio de:

- Educación infantil y primaria: 25 alumnos por unidad escolar de pre-escolar y 25 por unidad escolar de Educación Primaria, con parcela mínima de 2.400 m<sup>2</sup> para el conjunto de ambas. Para un porcentaje del 4% de 3 a 6 años (pre-escolar), y del 3% de 7 a 12 años (Primaria), pueden estimarse 4 unidades de pre-escolar y 3 de Primaria, resultando en una necesidad de 2.400 m<sup>2</sup> para 6 unidades (Orden de 4 nov 1991). Este equipamiento estaría atendido en la parcela de Dotación Comunitaria Local de 9.497 m<sup>2</sup> al oeste del Sector, que unida al resto de superficie en el sector Adelfillas colindante, garantiza la cobertura de esta necesidad.
- Enseñanza Secundaria Obligatoria: 30 alumnos por unidad escolar, con parcela mínima de 7.200 m<sup>2</sup> para 18 unidades. Para un porcentaje del 6% de 13 a 16 años, pueden requerirse 5 unidades, que pueden albergarse también en la parcela descrita.

### 3.4. NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El Plan Parcial ajusta proporcionalmente a la superficie del sector el número de viviendas establecido en el Plan General, y mantiene el porcentaje de vivienda de protección pública, de acuerdo con el incremento de superficie real:

#### Número total de viviendas

Nº total de viviendas del Plan General: 30 vdas/ha para el 85% de la superficie del sector que computa edificabilidad (el Plan General excluye de esa asignación el 15% de suelo), **resultando 957 unidades de vivienda:**

Superficie que genera aprovechamiento	85% de suelo que genera vivienda	has	vda/ha	total vdas
375.314 m <sup>2</sup> s	319.016,9 m <sup>2</sup> s	31,90169	30	<b>957,05</b>



### Nº total de vivienda de protección pública

También, el Plan General establece una proporción mínima de 527 viviendas de protección pública para un máximo teórico de 900 viviendas, esto es, una proporción de  $527/900 = 58,5555\%$ , resultando en un total de **560 unidades de vivienda de protección pública**, a las que habrán de adicionarse las viviendas de integración social, VIS.

### Nº TOTAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL:

% en PG de VPP sobre nº vda total: 527 / 900	nº total vdas en el sector	Nº total de VPP en el sector
0,58556	957,05	
Número total VPP		<b>560</b>
Con un máximo del 25% de VPde Precio Limitado:		140

$957,05 \times 58,556\% = \mathbf{560}$  viviendas de protección pública.

De las cuales, un máximo del 25% (140) se pueden destinar a vivienda de Protección Pública de Precio Limitado, y el resto se destinarían a vivienda de Protección Pública Básica.

### 3.5. RESERVA DE CESIÓN PARA VÍA PECUARIA

Adicionalmente a las cesiones de redes públicas, el sector cumple las determinaciones del Plan General con una cesión al municipio para futura vía peatonal y pecuaria y separación de la autovía M-607, señalada en los planos de ordenación, y con una superficie total de **28.345 m<sup>2</sup>**, que supera los 17.000 m<sup>2</sup> indicados en la tabla correspondiente del Plan General ya que mantiene el ancho de 37,61 metros señalado para esa franja, y que excluye de la misma el ciclo-carril recientemente ejecutado por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

### 3.6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

El Sector deberá ceder el 10% de la edificabilidad unitaria (aprovechamiento homogéneo en terminología del Plan General) del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, que por aplicación del Coeficiente de Ponderación 0,88 de este Sector respecto el Área de Reparto en el Plan General, resulta en:

$127.606,76 \text{ m}^2 \times 0,88 \times 10\% = \mathbf{11.229,40}$  unidades de aprovechamiento homogéneo (m<sup>2</sup> construibles del uso característico) del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado

### 3.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

#### 3.7.1. Usos urbanísticos del suelo: cumplimiento de porcentajes según Plan General

El Plan General asigna al Sector los siguientes límites de suelo neto residencial (excluido el suelo de viales y dotaciones públicas) respecto al suelo neto total edificable lucrativo:

##### 3.7.1.1. INTERVALOS MÁXIMO Y MÍNIMO DE SUELO POR USOS, EN EL PLAN GENERAL

Suelo neto del uso residencial unifamiliar (Plan General)		Suelo neto del uso residencial colectivo (Plan General)		Suelo neto del uso terciario (servicios) (Plan General)	
% máximo	% mínimo	% máximo	% mínimo	% máximo	% mínimo
33	13	66	54	26	21

La distribución de suelo neto según usos urbanísticos en el Plan Parcial, se indica a continuación, cumpliendo los intervalos de la tabla anterior del Plan General.

##### 3.7.1.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS URBANÍSTICOS EN EL PLAN PARCIAL

Suelo neto del uso residencial unifamiliar		Suelo neto del uso residencial colectivo		Suelo neto de uso terciario e infraestructura eléctrica		Total	
m2s	%	m2s	%	m2s	%	m2s	%
29.368	17	112.850	66	29.206	17	171.424	100

La menor proporción de suelo destinado al uso terciario (17% del total de suelo productivo en el Plan Parcial, respecto al mínimo del 21% establecido en el Plan General) se justifica por la posibilidad, establecida en la Ordenanza de Bloque Abierto, de destinar las plantas bajas al uso comercial, por tanto traspasando esa decisión a la promoción en respuesta a las condiciones de mercado de ese momento; y por otro, en la imposibilidad de destinar toda la franja de suelo terciario prevista en el Plan General para contención de la contaminación acústica de la carretera, cuando la adaptación del Plan General a las determinaciones de redes de la LSCM ya redujo esa franja de suelo terciario, que fue en parte sustituida por una franja de redes supramunicipales. El Apartado 3.7.2.2 vuelve a incidir en este tema.

#### 3.7.2. Porcentajes de suelo destinado a vivienda de protección pública y de suelo destinado a uso terciario

El Plan General establece que el suelo destinado al uso residencial de vivienda de protección pública debe ser al menos el 59% del suelo total de uso residencial. Este porcentaje, procedente de la legislación anterior, podía cumplirse razonablemente con la legislación urbanística anterior, que no exigía la cuantía de cesiones de suelo de la ley vigente.

**El Plan General está ya adaptado a la ley 9/2001 del suelo**, pero sin corregir determinaciones pormenorizadas como la señalada en el párrafo anterior. Al aumentar esta ley el porcentaje de suelo destinado a redes públicas, la determinación del Plan General no permite “encajar” las viviendas de régimen libre salvo que la mayor densidad se equilibrase con mayores alturas de edificación. Siendo esta última opción una peor solución, parece que el procedimiento óptimo para resolver la contradicción es acudir al artículo 47.3 de dicha ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que permite que el Plan Parcial modifique, para su mejora, cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

### 3.7.2.1. Porcentaje de suelo destinado a vivienda de protección pública

La mejora de aquella determinación se basa en este Plan Parcial en dos criterios:

a) No aumentar la altura de tres plantas del bloque abierto de uso residencial señalada en el Plan General, aumento que hubiera sido la única manera de “encajar” un mayor número de vivienda libre en espacios más reducidos. La aplicación de este criterio mejora la calidad ambiental del espacio urbano, tanto privado como colectivo. Los espacios colectivos se beneficiarán de mayor soleamiento y vistas al paisaje circundante.

b) Mantener la ordenación del Plan General de vivienda unifamiliar –que ocupa más suelo, por tanto limita aún más la posibilidad de asignar más suelo a la vivienda de protección, normalmente en tipología de bloque en altura- en el borde oeste del sector, colindante con una zona de vivienda unifamiliar ya existente, por tanto reduciendo el porcentaje de suelo destinado a la residencia en bloque abierto en altura (vivienda de protección en su mayoría) y manteniendo unas densidades de vivienda colectiva razonables para cada régimen de vivienda.

Con esto, los porcentajes de suelo destinado a algún tipo de vivienda de protección (sin incluir aquí las viviendas de integración social, VIS) y de vivienda de régimen libre son, respectivamente, del 48% y del 52%.

	VPP m2s	%
Suelo Vda protegida	67.678	47,6
Suelo Vda Libre	74.540	52,4
<b>TOTAL</b>	<b>142.218</b>	<b>100</b>

### 3.7.2.2. Porcentaje de suelo destinado a uso terciario

En cuanto al cumplimiento del porcentaje de suelo destinado a uso terciario, el Plan Parcial aproxima suficientemente el suelo así calificado (17 %) al mínimo establecido en el Plan General (21%) respecto al total de suelo lucrativo; la posibilidad de asignación de usos comerciales en los bajos de los edificios de vivienda colectiva – previa aplicación del coeficiente de ponderación correspondiente- asegura alcanzar ese porcentaje, con mejora para la calidad del espacio residencial.

### 3.7.3. Edificabilidad terciaria: cumplimiento de mínimos del Plan General

El Plan General propone asignar un mínimo de 23.250 m<sup>2</sup> de techo (metros cuadrados construidos) al uso terciario o de servicios, incluido el comercial. El Plan Parcial cumple ese mínimo, asignando una superficie edificada, o techo, de uso terciario y comercial, de 23.331 m<sup>2</sup> en manzanas con ese uso, localizadas en la franja edificable más próxima a la autovía M-607.

### 3.8. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES Y DE PROTECCIÓN: CONDICIONES DEL PLAN GENERAL, Y CUMPLIMIENTO POR EL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial cumple las siguientes condiciones acordes con la declaración de Impacto Ambiental de fecha 28 de enero de 2002 de la corona nordeste de Colmenar Viejo, y con el informe de evaluación ambiental de 31 de octubre de 2007. Los estudios correspondientes del Plan Parcial configuran la ordenación de los planos nº 6, de Ordenación, y nº 9, de Condiciones Acústicas y Arqueológicas.

#### 1. Medidas de prevención a la contaminación acústica:

- Distancia reducida entre rotondas, para evitar velocidades excesivas
- Calzada de ancho controlado en el viario general de circunvalación, y trazado con cambios de dirección en las calles locales.
- El Proyecto de Urbanización deberá incorporar pavimentos de control de ruido en las calles de sistema general, tales como el asfalto del tipo Two layer – Porous asphalt 4/8 – 11/16 o similar.
- Los Proyectos de Edificación dispondrán la distribución interior y los acristalamientos de forma que interaccionen de la forma menos negativa posible con el ruido exterior; y dispondrán los materiales que garanticen el cumplimiento de los niveles de inmisión de ruido en el ambiente interior del artículo 13 del Decreto 78/99.
- En particular, la presente ordenación espacial dispone en el Plano nº 9 una barrera en forma de mota o de pantalla acústica de 4,00 metros de altura total en el borde de la franja de paseo peatonal o reserva para vía pecuaria, cuyo borde interior al sector será arbolado para mitigar el ruido del tráfico. Ruido que, en cualquier caso, estará filtrado hacia la zona residencial por la barrera de edificación de uso terciario de este ámbito este del sector.
- Con objeto de respetar el área de sensibilidad acústica de tipo II de las manzanas residenciales, la normativa del Plan Parcial (Ordenanza de Bloque Abierto) limita la implantación de bares y cafeterías en los bajos de los edificios residenciales, que en cualquier caso deberán disponer de las medidas de aislamiento adecuadas.

2. Usos admisibles: Únicamente se admitirá “industria limpia y talleres con las mismas condiciones”. No se admitirán por tanto talleres de reparación de vehículos y gasolineras, pero sí el servicio de mantenimiento rápido propio de concesionarios de vehículos. El Anexo sobre Usos Incompatibles, de la Ordenanza del uso Terciario, complementa esta determinación.

### 3. Saneamiento

3.1. Previamente a la entrada en servicio del sector deberá haber sido ampliada y estar operativa la EDAR de Navarrosillos. El Ayuntamiento coordinará la ejecución de las obras de las redes de saneamiento de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas (Informe de Evaluación Ambiental de 31 de octubre de 2007).

3.2. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por ello, la red de saneamiento prevista en el Proyecto de Urbanización será separativa, una para aguas residuales y otra para pluviales.

3.3. El caudal de vertido de las aguas residuales generadas no será superior a 1.197 m<sup>3</sup>/día, salvo nueva resolución del CYII.

3.4. La red de saneamiento del Sector conecta con la red de titularidad y competencia municipal.

4. El estudio arqueológico para la zona señalada como de protección tipo A señala las prospecciones que habrán de realizarse previamente a la urbanización, según recoge el plano 9 de Prospección Arqueológica.

### 5. Condiciones hidráulicas

5.1. El Plan Parcial delimita la zona de dominio público hidráulico del arroyo Espino, así como el área sometida a avenidas extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de 500 años. Los planos de ordenación del Plan Parcial recogen esa zona como no edificable, o como zona de dominio público, en su caso, estableciendo una franja sin edificación ni tránsito de vehículos a ambos lados de la zona de dominio público hidráulico.

5.2. La ejecución del Proyecto de Urbanización incluirá la restauración de las zonas afectadas por las obras, con el ajardinamiento previsto y la instalación de pantallas de ruido y vegetales. En particular, se mantendrán los corredores de la vaguada y el arroyo existentes en el sector, según el diseño del Plano nº 5 de Ordenación. Los proyectos y ejecución de los puentes previstos sobre el cauce del arroyo Espino deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6. Líneas eléctricas. Las líneas eléctricas que actualmente conectan el pueblo de Colmenar Viejo con la subestación de transformación serán enterradas en la canalización de los servicios del sector. Como excepción, la línea de 138 kv que llega a la subestación desde el noreste, atravesando la autovía M-607, se mantendrá en un corredor eléctrico dado que continúa un tendido aéreo sobre la autovía M-607, y que en el ámbito del sector discurre en aéreo únicamente sobre las franjas de comunicaciones paralelas y adyacentes a la autovía.

### 3.9. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR

Para el desarrollo del Sector, el Plan Parcial establece las relaciones de ponderación entre usos urbanísticos del sector con los siguientes criterios, apoyados en la información sobre precios de venta en Colmenar Viejo para vivienda, y el área Colmenar Viejo – Tres Cantos para oficinas y comercio:

.- Residencial colectivo en régimen libre: Vivienda en edificios de tres plantas en general. El precio por m<sup>2</sup> construido se toma como valor unidad por ser el uso de mayor superficie construida en el sector.

.- Vivienda unifamiliar. En la comparación se tiene en cuenta la repercusión del mayor espacio de suelo necesario (parcela mínima, 250 m<sup>2</sup> para una edificación tipo de 150 m<sup>2</sup>, y parcela de 200 m<sup>2</sup> para el caso de vivienda de protección pública) respecto a la edificación residencial colectiva.

.- Residencial colectivo de protección pública: Vivienda en edificios de 3 plantas.

.- Terciario. Oficinas en general, compatible al 100% con el uso comercial respetando las edificabilidades máximas de cada uso asignadas en la Tabla 4.2.

El Plan Parcial adopta los siguientes coeficientes de ponderación entre usos, a efectos de compensación de cargas y beneficios:

USO	COEFICIENTE
Residencial colectivo libre	1,00
Residencial unifamiliar libre	1,20
Residencial Protección Básica	0,75
Residencial Protección Precio Limitado	0,80
Residencial unifamiliar Protección Precio Limitado <sup>2</sup>	0,80
Comercial local (planta baja)	1,00
Comercial de barrio (edificio exento o en planta baja de edificio terciario)	1,20
Terciario de oficinas y talleres	0,70

Estos coeficientes, similares a los del Plan General y ajustados a la situación actual de mercado, no se prevé que incentiven transformaciones de usos que cambien el uso global del sector. La distribución de edificabilidades por usos asignada por el Plan Parcial (Tabla 4.2., en referencia al Plano nº 05) equivale a 111.843,57 m<sup>2</sup> edificables homogeneizados al uso característico del Sector, correspondiente al Aprovechamiento Tipo señalado en el Plan General (Aprovechamiento Unitario del Sector), de 0,298. La comprobación se expresa en la Tabla 4.3.

---

<sup>2</sup> Se ha corregido el error del documento inicial, y se ha igualado el coeficiente de ponderación de todos los usos de vivienda de protección de precio limitado.

## 4. RESUMEN DE PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL

### 4.1. REDES PÚBLICAS

#### 41.01. Redes Supramunicipales L.S.C.M. PLAN PARCIAL

Equipamiento	17.014 m <sup>2</sup> s	16.771 m <sup>2</sup> s
Vivienda de Integración Social (mínimo 1/3)	8.507 m <sup>2</sup> s	8.750 m <sup>2</sup> s

<b>Total</b>	<b>25.521 m<sup>2</sup>s</b>	<b>25.521 m<sup>2</sup>s</b>
--------------	------------------------------	------------------------------

#### 41.02. Redes Generales

Zonas Verdes	* 36.610 m <sup>2</sup> s	36.610 m <sup>2</sup> s
Equipamiento	38.282 m <sup>2</sup> s	38.350 m <sup>2</sup> s
Infraestructuras	26.081 m <sup>2</sup> s	26.937 m <sup>2</sup> s

18.579 m<sup>2</sup>s Equipamiento  
19.771 m<sup>2</sup>s Servicios (Viario General)

<b>Total</b>	<b>100.973 m<sup>2</sup>s</b>	<b>101.897 m<sup>2</sup>s</b>
--------------	-------------------------------	-------------------------------

#### 41.03. Redes Locales

Zonas Verdes (mínimo 50 %)	19.141 m <sup>2</sup> s	28.687 m <sup>2</sup> s
Equipamiento	19.141 m <sup>2</sup> s	9.595 m <sup>2</sup> s

<b>Total</b>	<b>38.282 m<sup>2</sup>s</b>	<b>38.282 m<sup>2</sup>s</b>
--------------	------------------------------	------------------------------

#### 41.04. Otras Redes

Via Pecuaria Propuesta	-	28.345 m <sup>2</sup> s
Carril Bici	-	4.492 m <sup>2</sup> s
Ampliación Autovía M607	-	504 m <sup>2</sup> s
Viario Local	-	13.756 m <sup>2</sup> s

<b>Total</b>	<b>47.097 m<sup>2</sup>s</b>
--------------	------------------------------

<b>Total Redes</b>	<b>212.797 m<sup>2</sup>s</b>
--------------------	-------------------------------

\* El Plan Parcial, como hace el Plan General, incluye en esta superficie el área ya obtenida (7.722 m<sup>2</sup>) del arroyo Espino y del camino público del Pozanco (1.185 m<sup>2</sup>). En cualquier caso, los (36.610 - 7.722 - 1.185) = 27.703 m<sup>2</sup> de cesión real para ZVG supera el mínimo legal de (0,2 x 127.606,90) = 25.521,38 m<sup>2</sup>.

**TABLA 4.2. MÁXIMOS TECHO EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS, POR MANZANAS Y TIPOLOGÍA**

**4.2.1. USO TERCIARIO Y USO INFRAESTRUCTURAS**

Manzana	Superficie de Suelo Lucrativo			Unidades de Aprovechamiento (u.a's)			Edificabilidad		
	Columna			Columna			Columna		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Uso Terciario	Uso Comercial	Infraestructuras	Uso Terciario	Uso Comercial	Infraestructuras	Uso Terciario	Uso Comercial	Infraestructuras
TER 1	6.815,46 m²s	4.673,54 m²s		5.908,35 ua's	3.012,37 ua's		8.440,51 m²e	2.510,31 m²e	
INFR			6.384,00 m²s			1.104,65 ua's			1.578,07 m²e
TER 3	6.722,92 m²s	4.610,08 m²s		5.828,13 ua's	2.971,47 ua's		8.325,90 m²e	2.476,22 m²e	
<b>Total por Uso</b>	<b>13.538,38 m²s</b>	<b>9.283,62 m²s</b>	<b>6.384,00 m²s</b>	<b>11.736,48 ua's</b>	<b>5.983,83 ua's</b>	<b>1.104,65 ua's</b>	<b>16.766,40 m²e</b>	<b>4.986,53 m²e</b>	<b>1.578,07 m²e</b>
<b>Total Uso de Terciario y Uso Infraestructuras</b>	<b>29.206,00 m²s</b>			<b>18.824,96 ua's</b>			<b>23.331,00 m²e</b>		

**4.2.2. USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Manzana	Superficie de Suelo Lucrativo			Unidades de Aprovechamiento (u.a's)			Edificabilidad			Nº de viviendas		
	Columna			Columna			Columna			Columna		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL
UNI 1	3.477,00 m²s			2.122,57 ua's			1.768,81 m²e			12 viv.		
UNI 2	7.565,00 m²s			4.618,14 ua's			3.848,45 m²e			25 viv.		
UNI 3	2.865,00 m²s			1.748,97 ua's			1.457,48 m²e			10 viv.		
UNI 4			6.369,00 m²s			3.120,00 ua's		3.900,00 m²e				26 viv.
UNI 5	4.372,00 m²s			2.668,94 ua's			2.224,11 m²e			15 viv.		
UNI 6	4.720,00 m²s			2.881,38 ua's			2.401,15 m²e			16 viv.		
<b>Total por Tipología</b>	<b>22.999,00 m²s</b>		<b>6.369,00 m²s</b>	<b>14.040,00 ua's</b>		<b>3.120,00 ua's</b>	<b>11.700,00 m²e</b>		<b>3.900,00 m²e</b>	<b>78 viv.</b>		<b>26 viv.</b>
<b>Total Uso de Vivienda Unifamiliar</b>	<b>29.368,00 m²s</b>			<b>17.160,00 ua's</b>			<b>15.600,00 m²e</b>			<b>104 viv.</b>		

Nota 1. En la manzana UNI 4, el Plan Parcial asigna un total de 26 viviendas de protección de precio limitado, con 3.900 m²e edificables de ese uso. Este número de viviendas es parte del cupo máximo del 25% de vivienda protegida total del sector. La edifica manzana 1 3.900 m²e está expresada en el uso VPPL, habiendo aplicado el correspondiente coeficiente de homogeneización; y con independencia de uso, es parte de la edificabilidad total de 127.606,76 m²e del sector.

**4.2.3. USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA**

Manzana	Superficie de Suelo Lucrativo			Unidades de Aprovechamiento (u.a's)			Edificabilidad			Nº de viviendas		
	Columna			Columna			Columna			Columna		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Vda Prot. VPPL
COL 1.1		10.856,68 m²s			7.219,36 ua's	2.610,78 ua's	110,00 m²/viv	9.625,81 m²e	101,63 m²/viv		96 viv.	39 viv.
COL 1.2			3.926,17 m²s					3.263,48 m²e				
COL 2	30.547,00 m²s			20.796,92 ua's			20.796,92 m²e			189 viv.		
COL 3.1		9.938,64 m²s		6.608,89 ua's				8.811,86 m²e			88 viv.	
COL 3.2			3.594,18 m²s			2.390,02 ua's		2.987,52 m²e				36 viv.
COL 4.1		4.737,06 m²s		3.150,00 ua's		4.267,81 ua's		4.200,00 m²e			42 viv.	38 viv.
COL 4.2			6.418,05 m²s					19.362,33 m²e	5.334,76 m²e			
COL 4.3		21.838,22 m²s		5.695,04 ua's				5.695,04 m²e			52 viv.	
COL 5	8.365,00 m²s			8.598,04 ua's				8.598,04 m²e			78 viv.	
COL 6	12.629,00 m²s											
<b>Total por Tipología</b>	<b>51.541,00 m²s</b>		<b>61.309,00 m²s</b>	<b>35.090,00 ua's</b>	<b>31.500,00 ua's</b>	<b>9.268,61 ua's</b>	<b>35.090,00 m²e</b>	<b>42.000,00 m²e</b>	<b>11.585,76 m²e</b>	<b>319 viv.</b>	<b>420 viv.</b>	<b>114 viv.</b>
<b>Total Uso de Vivienda Colectiva</b>	<b>112.850,00 m²s</b>			<b>75.858,61 ua's</b>			<b>88.675,76 m²e</b>			<b>853 viv.</b>		

Total Plan Parcial SUP-3 "Arroyo Espino"	384.221,00 m²s	Unidades de Aprovechamiento (u.a's)			Edificabilidad			Nº de viviendas		
		Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Ter/Inf/Col	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Ter/Inf/Col	Vivienda Libre	Vda Prot. VPPB	Máximo VPPL
		49.130,00 ua's	31.500,00 ua's	11.736,48 ua's	46.790,00 m²e	42.000,00 m²e	16.766,40 m²e	397 viv.	420 viv.	140 viv.
			12.388,61 ua's	1.104,65 ua's		15.485,76 m²e	1.578,07 m²e			
			111.843,57 ua's	5.983,83 ua's		127.606,76 m²e	4.986,53 m²e			
										957 viv.



**TABLA 4.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO DEL SECTOR**

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO RESULTANTE DEL SECTOR									TOTAL
	Uni libre	Res COL Libre	Res COL Prot Básica	Res COL P PrecLim	Uni Prot P Lim	Terciario	Infraestructuras	Comercial	Apr Unit de Rep
COEF PONDERACIÓN	1,2	1	0,75	0,8	0,8	0,7	0,7	1,2	Nota 1
Edificabilidad de cada tipo m2c	11700 m2c	35090 m2c	42000 m2c	11586 m2c	3900 m2c	16766 m2c	1578 m2c	4987 m2c	<b>127.606,76 m2</b>
Unidades aprovech Hom UA s	14.040,00 ua's	35.090,00 ua's	31.500,00 ua's	9.268,61 ua's	3.120,00 ua's	11.736,48 ua's	1.104,65 ua's	5.983,83 ua's	111.843,57 m2
Superficie sector que genera aprovechamiento									375.314,00 m2
Aprovechamiento Unitario de Reparto resultate: Unidades de Aprovechamiento									<b>0,2980</b>

Nota 1: Para agotar las unidades de aprovechamiento del sector, habría de edificarse en las submanzanas de usos terciario e infraestructura, un total de 4.987 m2c del "uso comercial de barrio o en planta baja de edificio de uso terciario", que homogeneizado con su coeficiente de ponderación 1,2 completa las 12.841,13 unidades de aprovechamiento de uso terciario e infraestructuras restante. En cualquier caso, la superficie edificable total de los usos terciario, infraestructuras y comercial, es de 23.331 m2c, con independencia de que no se agoten las unidades de aprovechamiento.

Nota 2. Por "Unidades de Aprovechamiento", se entiende los m2 edificables del uso pormenorizado de la parcela, manzana o submanzana.

**TABLA 4.4. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD POR MANZANA Y SUBMANZANA**

Las manzanas y submanzanas de usos lucrativos señaladas en el Plano nº 5 de Ordenación, con los parámetros de las tablas anteriores, resultan en los siguientes Coeficientes de Edificabilidad, aplicable a las respectivas Ordenanzas Zonales:

**TABLA 4.4. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD POR MANZANA / SUBMANZANA**

USO Y TIPOLOGÍA DE MANZANA/SUBMANZANA	COEF EDIF m2c/m2s
COL LIBRE	0,681
COL VPB	0,887
COL VPPL	0,831
UNI LIBRE	0,509
UNI VPPL	0,612
TER *	1,238
COMERCIAL DE BARRIO /PTA BAJA EDIF. TER *	0,537
INFRAESTRUCTURA	0,247

\* La superficie construible Terciaria y Comercial, con los límites de superficie edificable de la Tabla 4.2. anterior.

## **5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **5.1. CORREDORES VERDES Y PEATONALES**

La ordenación del sector sigue las indicaciones del Plan General, con edificación unifamiliar al oeste, edificación residencial colectiva en el área central, y edificación de uso terciario y servicios al este, a modo de barrera acústica respecto a la autovía M-607.

La zona verde de protección del arroyo del Espino está ya establecida en el Documento de Redes Públicas de Enero 2004 del Plan General, constituyendo una diagonal en la figura romboidal del sector. El Plan Parcial ordena además una vaguada de zona verde local recogiendo las aguas de la zona oeste del sector.

El borde nordeste del sector está recorrido por un corredor de Vía Pecuaria Propuesta o Reserva Peatonal, con ancho de 37,61 metros, cuya superficie no ha sido computada para alcanzar los parámetros legales de redes públicas, y que expresamente excluye el ciclo-carril ya ejecutado por la DG de Carreteras. También, se excluye de la Vía Pecuaria Propuesta, la barrera acústica que haya de realizarse para protección del ruido de la autovía, que se situará en el borde del carril bici existente.

De acuerdo con las condiciones de la Ficha del Sector nº 3 en el Plan General, el sector dispone de un ciclo-carril, ejecutado en su borde norte, y de una franja de ampliación de la autovía, de superficie 504 m<sup>2</sup>. Su propiedad pertenece, por expropiación, a la Comunidad de Madrid (DG de Carreteras), habiendo acumulado la edificabilidad en el resto de propiedad no expropiada, de acuerdo con los respectivos convenios firmados entre propiedad del suelo y Comunidad de Madrid, y por tanto esa superficie se ha computado en este Plan Parcial tanto para determinación del aprovechamiento total, como para la asignación de redes públicas. Además, se incluye en el corredor de zona verde del arroyo una senda peatonal y de bicicleta, que se une al ciclo-carril mencionado.

### **5.2. DOTACIONES PÚBLICAS**

Están situadas en la zona norte – noreste del sector, colindando con otras zonas similares en el sector contiguo nº 4, Adelfillas, según establece el Documento de Redes Públicas de Enero 2004. Se sitúan entre el viario de red general de circunvalación de la ciudad, y la autovía M-607, optimizando la percepción del equipamiento público tanto desde el punto de vista del acceso para el usuario, como de su reconocimiento por el transeúnte.

Las redes locales se destinan a equipamiento escolar (en la zona norte lindando con el Sector nº 4) y a la creación de zonas verdes de uso peatonal, con la compatibilidad que establece el Plan General para uso deportivo en superficie. Se consigue así una estructura peatonal que surca el sector en sentido NO-SE adaptada a las vaguadas y cauces existentes, y que permite una percepción visual abierta desde las mayores alturas al norte hacia las zonas más bajas del sudeste, y hacia Madrid en la visión más lejana.

### 5.3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS:

1. La vivienda unifamiliar, mezcla de edificios de vivienda pareada y de conjuntos de vivienda adosada con amplias zonas comunes intermedias, se establece, en general, en el entorno de la calle Cerro de San Pedro, lindando con urbanización unifamiliar ya existente.
2. La vivienda colectiva, en edificios de tres plantas y bajo cubierta que deberán estar conectados con zonas privadas comunes, se localiza en la zona central del sector, entre el bulevar de circunvalación de Colmenar Viejo y la vaguada que corre sensiblemente paralela a la calle Cerro de San Pedro. Se prevé un eje interno de actividad en torno al viario principal del área central de la edificación residencial colectiva, con amplias aceras arboladas y aparcamiento en línea, de modo que la edificación residencial colectiva con frente a ese viario albergue usos terciarios comerciales y de servicios; la equivalencia de edificabilidades en ese caso se establecerá por aplicación de los coeficientes de ponderación recogidos en este Plan Parcial.
3. Los edificios destinados a servicios terciarios se localizan en la franja nordeste más exterior del sector. Por el tipo de servicios previstos (terciario, comercial y concesionarios de vehículos), se prevén edificaciones de dos plantas, aunque se admiten hasta tres plantas. El documento de Redes Públicas de Enero 2004 del Plan General, señala también ese ámbito para la vivienda pública o de integración social, tal como recoge este Plan Parcial.
4. La edificación dista al menos 100 metros del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, y 30 metros del borde del arroyo Espino.

### 5.4. RED VIARIA

#### 5.4.1. Sección de calle

La red de servicio viario se ha diseñado de forma que el Sector pueda desarrollarse con autonomía respecto a los dos sectores limítrofes por el norte y el sur. Las calles diseñadas tienen la siguiente función en la ordenación:

Sección en plano nº 7	Función
A	Circunvalación interna a la ciudad
B	Eje de actividad comercial
C	Conexión con sectores colindantes
D	Conexión principal con la ciudad existente
E	Viario de acceso local a vivienda colectiva
F	Viario de acceso local a vivienda unifamiliar a ambos lados

#### 5.4.2. Vados de acceso a parcelas

Con objeto de permitir la apertura de vados de acceso a las parcelas, y en especial para parcelas de uso unifamiliar, el número de plazas de aparcamiento grafiadas en los

planos de ordenación y viario público es indicativo, admitiéndose la supresión de aquellos necesarios para ese fin, con un máximo de uno por parcela unifamiliar.

El diseño de vados en frentes de parcelas unifamiliares será tal que maximice el número de plazas de aparcamiento del viario público, recomendándose la agrupación pareada de vados.

#### 5.4.3. Ejecución de viario limítrofe con sector nº 2 al sur

Con objeto de asegurar la accesibilidad de todo el Sector, y en caso de no estar ejecutado el vial de circunvalación en su borde sur, situado sobre parte de camino público y parte del sector nº 2 colindante, la Junta de Compensación del Sector nº 3 deberá ejecutar su mitad longitudinal sin perjuicio de resarcirse de la totalidad de este gasto con cargo al sector colindante nº 2.

### 5.5. DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

La tabla 4.2. de Usos y Número de Viviendas señala la distribución de tipologías de la edificación residencial, por manzanas edificables, en referencia a la numeración de manzanas del plano 05 de Ordenación.

#### **5.5.1 Condiciones de parcelación y edificación**

El Capítulo de Normativa Urbanística señala las Ordenanzas de Edificación de aplicación para cada ámbito del sector.

### 5.6. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

El área ocupada por las instalaciones de la subestación eléctrica de Iberdrola se ha calificado como Red de Infraestructuras Eléctricas de propiedad privada, regularizando la parcela para obtener linderos adecuados a la nueva urbanización.

La Ordenanza de Infraestructuras de este Plan Parcial admite el uso terciario e industrial como compatible al 100%, por lo que la edificabilidad asignada a esa submanzana podrá materializarse en edificación de uso terciario e industrial previa reducción del área ocupada por la subestación actual, o su desaparición en su caso.

Se permite la existencia y ampliación de la subestación eléctrica en toda la submanzana delimitada en el Plano nº 5 de Ordenación, con las condiciones señaladas en la Ordenanza INFR.

## 6. COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN

### 6.1. PLAZOS

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse antes del año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

La urbanización completa del sector deberá estar ejecutada antes de los tres años de aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

El 50% de la vivienda de régimen libre, y el 50% de la vivienda de protección pública, deberán estar edificadas en el plazo de seis años desde la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

### 6.2. TRANSPORTE

El sector forma parte de la corona del continuo urbano de Colmenar Viejo, y por tanto dispone de todos los servicios de transporte público de la ciudad.

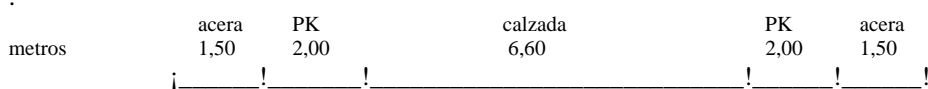
Está situado a 1.500 metros de la parada de autobuses interurbanos con acceso a Madrid, y a 3.000 metros de la estación de cercanías.

La red de calles está diseñada desde el Plan General con capacidad para asegurar un tráfico fluido tanto derivado de la actividad del sector, como del tráfico de paso por la vía de circunvalación de 36,0 metros de ancho y doble calzada en cada sentido. El plano de Red Viaria del Plan Parcial señala las secciones asignadas a cada tipo de calle.

La hipótesis de carga máxima de tráfico es la siguiente:

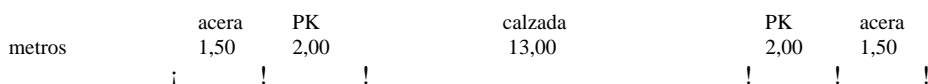
Calles distribuidoras a vivienda colectiva (1 carril de 3,3 m. de ancho por sentido):

- 200 vdas x 1,5 veh/vda x 0,7 coef simultaneidad = 105 vehículos/hora y sentido



Vía de circunvalación (2 carriles de 3,3 m. de ancho por sentido):

- 1.800 veh /hora x 0,7 coef simultaneidad = 315 veh /hora y carril



## 6.3. INFRAESTRUCTURAS

### 6.3.1. Estudio hidrológico del Arroyo Espino

El Estudio Hidrográfico y Cálculo de Infraestructuras establece las dimensiones de la zona de dominio público hidráulico del arroyo Espino, reflejadas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

### 6.3.2. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización que complementa este Plan Parcial establece las condiciones de diseño y dimensiones de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y telefonía.

### 6.3.2. Supresión de línea de media tensión

En particular, la línea de media tensión que actualmente cruza el sector de este a oeste desde la subestación de Iberdrola hasta la ciudad, será enterrada por cuenta de esta compañía, según el convenio que suscribió con el Ayuntamiento, ajustándose al trazado subterráneo de líneas eléctricas del sector.

### 6.3.4. Centros de Transformación

La ubicación de los Centros de Transformación necesarios para suministro de energía eléctrica en baja tensión a las parcelas, viene señalada como CT en el Plano 05 de Asignación de Usos con carácter indicativo, admitiendo su relocalización en el tramo de viario donde se hallen indicados, a decisión del Proyecto de Urbanización. Esas superficies, con 25 m<sup>2</sup> cada una y sin edificabilidad, serán destinadas por el Proyecto de Reparcelación a la compañía suministradora de energía eléctrica, con ese fin exclusivo.

### 6.3.5. Centros Soterrados

Se establece la obligación de disponer de Centros Soterrados (CS en el plano nº 5) para recogida de residuos urbanos. La ubicación en el plano nº 5 es indicativa; deberán cumplir la normativa municipal al respecto, así como las condiciones, en lo que no contradigan a aquella, de la Ordenanza de Servicios Básicos e Infraestructuras de esta Memoria.

## 6.4. ESTUDIO ACÚSTICO

El Estudio Acústico justifica que la ordenación detallada que se propone no estará sujeta a una contaminación acústica superior a la admitida legalmente para las correspondientes áreas de sensibilidad acústica. El plano nº 09 de Áreas de Sensibilidad Acústica del Plan Parcial delimita esas zonas, en correspondencia con las áreas establecidas en el plano 05 de Asignación de Usos.

## 6.5. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

El Estudio Arqueológico justifica la capacidad de desarrollar la ordenación propuesta sin afectar al patrimonio arqueológico, y delimita el área sujeta a prospección una vez comience la urbanización, según detalla el plano 09 de Prospección Arqueológica.

## 6.6. COMPROMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En el Proyecto de Urbanización se presentan las certificaciones, o en su caso solicitudes de certificación, de capacidad de abastecimiento de agua y saneamiento, electricidad y gas, al desarrollo del sector, por las compañías y organismos competentes.

La construcción de puentes sobre el arroyo Espino deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para lo que se presentarán los proyectos de obra correspondientes.

## 6.7. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

Una vez desarrollado en su totalidad, el sector dispone de una vía de circulación rodada de dos carriles por sentido para evacuación rápida en cualquiera de los dos sentidos de evacuación, norte o sur. También, dispone de tres accesos viarios a la calle Cerro de San Pedro, vía actual de borde de la ciudad.

Dispone también de una reserva de viario general para una futura conexión con la Autovía M-607, que la Administración podrá completar previa autorización del órgano competente. Esta reserva permite también el acceso peatonal al trazado de “vía pecuaria propuesta” señalada en el Plan General, y dispuesta en este Plan Parcial como acceso peatonal, así como al carril bici ya construido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en terrenos del sector.

Todas estas vías de evacuación garantizan la posibilidad de movimiento rodado o peatonal hacia cualquiera de los límites físicos del sector.

## 6.8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 97, Obras y Cargas de urbanización, de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, tal como se expone a continuación.

1. Forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al sector, establecida ya por el Ayuntamiento en convenio con el Canal de Isabel II.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluye la de conexión con la red del CYII, y la distribución de agua potable a las parcelas edificables y de riego a las zonas verdes y jardines; y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el Plan Parcial. En particular, el desmontaje y traslado de la línea eléctrica existente, según se establece en el Apartado 6.4.2. anterior.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) El coste de la redacción técnica y dirección facultativa y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, y de gestión.
- g) El costo de cánones u otras cargas derivadas de la cofinanciación de las infraestructuras necesarias para obtener los suministros de los servicios urbanos (agua, saneamiento, gas, luz, telefonía y gas)
- h) Los gastos de control de calidad de la urbanización y protección de seguridad y salud.

2. Las obras de urbanización correspondientes a la actuación se definen detalladamente y se valoran económicamente en el Proyecto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial.

## 6.9. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La propiedad de las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación deberá constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, con arreglo a los artículos 136 y 137 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, con objeto de conservar la urbanización de redes locales de infraestructuras y zonas verdes.

## 6.10. CAPACIDAD DE ACTUACIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO

### 6.10. 1. Coste de Urbanización

La actuación comprende la completa urbanización del sector con las condiciones y calidades definidas en el Proyecto de Urbanización.

El presupuesto de ejecución por contrata de la urbanización resulta en un total de **8.243.942,40 euros** (ocho millones doscientas cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y dos euros con 40 céntimos), según se resumen por capítulos del Proyecto de Urbanización preliminar realizado para redactar el Plan Parcial.

Incluye además el coste de ejecución de las redes de agua y saneamiento para este sector, según establece el Convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II.



<b>CAPITULO</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>EUROS</b>
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	781.503,63
C02	PAVIMENTACIÓN.....	1.589.348,71
C03	DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES .....	382.306,83
C04	SANEAMIENTO.....	1.500.715,63
C05	ENERGÍA ELÉCTRICA .....	472.141,06
C06	ALUMBRADO PÚBLICO .....	153.156,33
C07	PARQUES Y JARDINES.....	692.998,02
C08	CANALIZACIONES PARA COMUNICACIONES .....	203.427,80
C09	SUMINISTRO DE GAS.....	128.103,84
C10	SEGURIDAD Y SALUD .....	68.438,40
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .....		5.972.140,25
13,00% Gastos generales.....		776.378,23
6,00% Beneficio industrial.....		358.328,42
SUMA DE G.G. y B.I.....		1.134.706,65
EJECUCIÓN CONTRATA S/IVA.....		7.106.846,90
16,00% I.V.A.....		1.137.095,50

**TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA 8.243.942,40 euros,  
Incrementado en 810.104,01 (IVA incluido) de ejecución de infraestructuras  
hidráulicas, según se expresa a continuación.**

Los promotores del Sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación. En particular, de acuerdo a la Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias suscrito el 17 de diciembre de 2002 por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, los promotores del Sector asumirán una repercusión económica de 810.104,02 euros (IVA incluido), a la que deberá aplicarse el incremento del IPC anual acumulado y comprendido entre Diciembre de 2002 y el mes en que se otorgue la conformidad técnica al Proyecto de Urbanización del Sector.

#### 6.10.2. Capacidad financiera

La propiedad mayoritaria del sector, representando más de dos tercios de la propiedad, está constituida por dos empresas de gran experiencia en el sector inmobiliario y de desarrollo de urbanización con recursos propios financieros y de gestión para llevar a término la urbanización y desarrollo del sector. En cualquier caso, la urbanización podría acometerse por los medios normales de financiación en la promoción inmobiliaria y quedar garantizada mediante el traslado de la carga urbanística a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación o mediante aval.

Fdo: Javier Elizalde Pérez-Grueso, Arquitecto

## 7. PROPIEDAD DEL SUELO DEL SECTOR

El siguiente cuadro aporta la finca catastral y superficie real según medición topográfica, de las propiedades insertas en el ámbito del sector urbanizable, indicando las propiedades públicas ya obtenidas, que no generan aprovechamiento urbanístico.

Parcela Catastral	Finca Registral	(m <sup>2</sup> ) Sup propiedad	m <sup>2</sup> que generan aprovechamiento	Propietario	% propiedad
17	34431	10.536,00 m2	10.536,00 m2	MELCO XXI	100,00%
57	35354	23.733,15 m2	23.733,15 m2	MELCO XXI	100,00%
73	32155	8.359,58 m2	8.359,58 m2	MELCO XXI	100,00%
1/2 de 69 y 83	35446	32.073,19 m2	32.073,19 m2	MELCO XXI	100,00%
15 y 75	38190	9.451,49 m2	9.451,49 m2	MELCO XXI	100,00%
58	814-N	18.675,60 m2	18.675,60 m2	MELCO XXI	100,00%
55	27203	8.783,34 m2	8.783,34 m2	MELCO XXI	100,00%
76, 77 y 9001 (Arroyo)	4551	15.000,00 m2	15.000,00 m2	MELCO XXI	36,96%
		4.778,24 m2	4.778,24 m2	MELCO XXI	12,61%
74	2473	1.203,06 m2	1.203,06 m2	MELCO XXI	20,00%
19	39290	7.580,24 m2	7.580,24 m2	MELCO XXI	100,00%
59		5.029,84 m2	5.029,84 m2	MELCO XXI	100,00%
A	16288	863,80 m2	863,80 m2	MELCO XXI	100,00%
54	8683	6.981,01 m2	6.981,01 m2	JOCA	100,00%
67	200	63.260,95 m2	63.260,95 m2	JOCA	100,00%
84	69	6.239,74 m2	6.239,74 m2	JOCA	100,00%
68	5627	40.094,66 m2	40.094,66 m2	JESTHISA	100,00%
56	6025	4.724,26 m2	4.724,26 m2	JESTHISA	100,00%
1/2 de (69 y 83)	4550	32.073,19 m2	32.073,19 m2	D. Eugenio Gallego	100,00%
76, 77 y 9001 (Arroyo)	4552	19.112,96 m2	19.112,96 m2	Raúl García Gallego	50,43%
				Camelia Gª Gallego	
74	2473	4.812,26 m2	4.812,26 m2	Raúl García Gallego	80,00%
				Camelia Gª Gallego	
20		15.800,89 m2	15.800,89 m2	Javier Bartolomé	100,00%
				Julián Bartolomé	
				Juan C. Bartolomé	
				Mª Esther Bartolomé	
21		10.829,53 m2	10.829,53 m2	Antonio Arranz Díaz	100,00%
				Eduardo Arranz Díaz	
18		14.704,37 m2	14.704,37 m2	Juana del Valle	100,00%
16	2934	10.612,65 m2	10.612,65 m2	IBERDROLA	100,00%
Camino Ayto	9011	1.185,00 m2	0,00 m2	AYUNTAMIENTO	100,00%
Cauce arroyo	9001	7.722,00 m2	0,00 m2	Conf. Hidr. del Tajo	100,00%
Total Superficie m2		384.221,00 m2	375.314,00 m2		

## **NORMATIVA**

Será de aplicación la Normativa General Urbanística del Plan General de Colmenar Viejo, Volumen II, para todo lo que no venga expresamente señalado en las siguientes Ordenanzas.

Los Proyectos de Edificación deberán incorporar las medidas relativas a eficiencia energética de los edificios del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

## CAPÍTULO 1. ORDENANZAS

<b>ORDENANZA BLOQUE ABIERTO</b>
---------------------------------

<b>BA</b>
-----------

### 1.- AMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de ordenación como **COL, Residencial Colectivo**.

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA

Corresponde a edificios residenciales exentos, con espacio libre en torno.

#### 2.1.- Uso Característico: Residencial Colectiva

Corresponde a edificios con viviendas superpuestas, con entrada común desde la calle o espacio común.

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m<sup>2</sup>.

### 4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

#### 4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela o polígono edificable por la edificación será del 60% de la superficie de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 80% de la parcela.

#### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Retranqueo frontal (o a los frentes de calle pública) mínimo de un tercio de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente.

El retranqueo a linderos con otras parcelas será de la mitad de la altura del bloque a construir, con un mínimo de 5,0 metros.

#### 4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud del bloque menor, con un mínimo de cuatro metros.

#### 4.4. Separación entre bloques

La separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

#### 4.5. Patios

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 2, Condiciones Generales, de la Sección 1, Condiciones planimétricas y de volumen, del Título 4, De los usos del suelo y la edificación, del Volumen II, Normativa General Urbanística, del Plan General. A continuación se hace un breve resumen indicativo, no sustitutivo, de las dimensiones mínimas de los patios (siendo H la altura en metros de la fachada más alta dando al patio):

Patios cerrados a los que den espacios destinados a la estancia de personas (incluso cocinas): Deberá poderse inscribir un círculo de diámetro  $0,6H$ . La superficie del patio será igual o mayor a la mitad del cuadrado de H, con un mínimo de 3 metros de lado y 15 m<sup>2</sup> de superficie.

Patios cerrados a los que den espacios no destinados a estancia de personas: Deberá poderse inscribir un círculo de diámetro  $0,3H$ , con superficie igual o mayor a un sexto del cuadrado de H, con lado mínimo de 3 m. y superficie mínima 9 m<sup>2</sup>.

### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE CUBIERTA

#### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso) + planta bajo cubierta o ático.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja.

#### 5.2. Pendiente de cubierta

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, admitiéndose en todos los casos la cubierta plana.

### 6.- APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá establecerse al menos una plaza y media de aparcamiento, y en parcela privada.

## 7. CONDICIONES DE JARDINES PRIVADOS

En particular, los espacios destinados por el Proyecto de Edificación a Jardín Privado, o espacios de parcela que existan entre y alrededor de la edificación principal, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, etc .) adecuados a su función, de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de dicho Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación, excepto para usos deportivos al servicio de la urbanización, en cuyo caso la superficie edificada es libre siempre que se justifique su necesidad en relación con el uso al que se destine. La edificación auxiliar de dicho Jardín Privado no computará a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante.

## 8.- EDIFICABILIDAD

La superficie edificable del uso característico Residencial Colectivo de cada manzana o submanzana es la señalada en la Tabla 4.2 de esta Memoria.

El Coeficiente de edificabilidad según la tipología de la manzana o parcela será el siguiente:

USO Y TIPOLOGÍA DE PARCELA, MANZANA O SUBMANZANA	COEF EDIF m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
COL LIBRE	0,681
COL VPB	0,887
COL VPPL	0,831

## 9. USOS COMPATIBLES

CATEGORIAS		COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	USO CARACTERÍSTICO DE LA MANZANA: VIVIENDA COLECTIVA COL
1.RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR MIXTO 1.2. COLECTIVA	- PRE
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio 2.2. Comercio de ciudad 2.3. Centro comercial 2.4. Comercio escaparate 2.5. Servicios personales 2.6. Bares, cafeterías y rest. 2.7. Discotecas	ESP/5 ESP/1 - - COM COM/2 -
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales 3.2. Locales de Oficinas 3.3. Edificios de Oficinas	COM COM COM
4. INDUSTRIA	4.1. Elaboración y distr. 4.2. Almacenes 4.3. Artesanía 4.4. Talleres	- - COM -
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles 5.2. Residencias	100 100
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje 6.2. Edificio de aparcamiento 6.3. Taller repar de vehículos 6.4. Gasolinera	COM - ESP/3 -
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo 7.2. Uso Deportivo 7.3. Sanitario y asistencial 7.4. Educativo 7.5. Administrativo Público	ESP/4 ESP/4 ESP/4 ESP/4 ESP/4
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP) 8.2. Jardín Privado (JP) 8.3. Viario	100 100 100
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa 9.2. Infraestructuras básicas 9.4. Instalaciones de transporte 9.6. Puntos limpios 9.7. Especiales	ESP/4 - - - -

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 50%

100= COMPLEMENTARIO 100% / ESP/1= COMPLEMENTARIO CON CONDICIONES ESPECIFICAS

### NOTAS A LAS CONDICIONES ESPECIALES DE COMPLEMENTARIEDAD DE USOS

1.Comercio de ciudad: Uso complementario; pero en caso de superar los 500 m2 de superficie de venta, para obtener licencia de apertura, deberá presentar un Informe de Accesibilidad demostrando la viabilidad de la implantación sin causar perjuicio a la fluidez del tráfico. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si ese extremo no es razonablemente demostrado.

2. Se admite únicamente un local de bar o cafetería por frente de manzana (con independencia de su localización en la manzana).

3. Se admite únicamente industria limpia, y talleres con las mismas condiciones, no contaminante en emisiones de ningún tipo.

4. Se admite salvo que generase efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.

5. Comercio de barrio: Compatible en planta baja y plantas sótano exclusivamente. La traducción de edificabilidades del uso global Residencial Colectivo a edificabilidad de Comercio se hará aplicando el coeficiente de ponderación señalado en el Apartado 3.9. de esta Memoria.

## 1.- ÁMBITO

Corresponde a las manzanas señaladas en el plano de ordenación como **UNI**.

## 2.- USO Y TIPOLOGÍA

La tipología será de edificación exenta (Residencial Unifamiliar Extensiva); o pareada o agrupada o en hilera (Residencial Unifamiliar Intensiva), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas no se exigirá el patio-jardín trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

### 2.1. Uso Característico: Residencial Unifamiliar

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado común a la urbanización. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. No obstante, el acceso rodado puede hacerse al conjunto de edificaciones de la manzana, o de parte de ella, en entradas y salidas colectivas para varias unidades, bajo o sobre rasante.

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

## 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones de las manzanas señaladas en el Plan Parcial, que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 7,00 metros, ni a la formación de parcelas de superficie menor de 250 m<sup>2</sup> en régimen libre de vivienda. En régimen de vivienda de protección pública, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

No obstante, se admite reducir hasta un 30% la parcela mínima (pero no el frente mínimo) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.



También, previo acuerdo documentado de la promoción, se permite la denominada “reparcelación tumbada”, con parcela común en proindiviso.

#### 4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### 4.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela real, excluida la superficie de zona común, y del 20% de la zona común, en ambos casos sobre rasante. La ocupación bajo rasante no sobrepasará el mismo porcentaje de parcela real, más la superficie ocupada por rampas de acceso, salvo en caso de promociones unitarias de seis viviendas o más y con garaje proyectado con acceso común, en el que el uso de garaje se podrá ampliar hasta una ocupación máxima del 80% de la superficie total de parcelas y del 50% de la zona común, diseñado en cualquier posición en la manzana.

##### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 5,00 metros, salvo en un ancho de 4,00 metros en el que se permite alcanzar el lindero frontal o el posterior para edificación auxiliar de una planta tal como garaje o cobertizo de jardinería.

Podrá edificarse adosado o en hilera previo acuerdo documentado de la promoción. En caso contrario, los retranqueos de la edificación a los linderos laterales serán como mínimo de 3 metros. A estos efectos, el espacio común a varias parcelas no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad. También, se admite en todo caso la libertad de adosar a linderos laterales, posterior o frontal en una longitud de 4,00 metros para edificación auxiliar de una planta tal como garaje o cobertizo de jardinería.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio que den frente a espacios públicos, diferenciándolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 24 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada deberán asegurar una riqueza visual que rompa la monotonía de la repetición tipológica.

#### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

##### 5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, y 7,00 metros para dos plantas.

## 6.- APARCAMIENTO Y VADOS

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá establecerse al menos una plaza y media de aparcamiento, redondeada en exceso, y en parcela privada.

Los vados de entrada al aparcamiento de parcela cumplirán lo señalado en el Apartado 5.4. RED VIARIA, de esta Memoria.

## 7. CONDICIONES DE JARDINES PRIVADOS

En particular, los espacios destinados por el Proyecto de Edificación a Jardín Privado, o espacios de parcela que existan entre y alrededor de la edificación principal, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, etc .) adecuados a su función, de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de dicho Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación, excepto para usos deportivos al servicio de la urbanización, en cuyo caso la superficie edificada es libre siempre que se justifique su necesidad en relación con el uso al que se destine. La edificación auxiliar de dicho Jardín Privado no computará a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante.

## 8.- SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable del uso característico Residencial Unifamiliar de cada manzana es la señalada en la Tabla 4.2 de esta Memoria.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso. También, se permite la denominada “reparcelación tumbada”, con parcela común en proindiviso.

El coeficiente de edificabilidad según tipología de la parcela es el siguiente:

USO Y TIPOLOGÍA DE PARCELA, MANZANA O SUBMANZANA	COEF EDIF m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
UNI LIBRE	0,509
UNI VPPL	0,612

## 9. USOS COMPATIBLES

CATEGORIAS		COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	USO CARACTERÍSTICO DE LA MANZANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR UNI
1.RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR MIXTO	PRE
	1.2. COLECTIVA	-
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio	-
	2.2. Comercio de ciudad	-
	2.3. Centro comercial	-
	2.4. Comercio escaparate	-
	2.5. Servicios personales	-
	2.6. Bares, cafeterías y restaurantes	-
	2.7. Discotecas	-
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales	COM
	3.2. Locales de Oficinas	-
	3.3. Edificios de Oficinas	-
4. INDUSTRIA	4.1. Elaboración y distr.	-
	4.2. Almacenes	-
	4.3. Artesanía	-
	4.4. Talleres	-
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles	-
	5.2. Residencias	-
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje	-
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Taller reparación de vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo	-
	7.2. Uso Deportivo	COM
	7.3. Sanitario y asistencial	-
	7.4. Educativo	ESP/1
	7.5. Administrativo Público	-
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (ZV)	100
	8.2. Jardín Privado (JP)	100
	8.3. Viario	100
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa	-
	9.2. Infraestructuras básicas	-
	9.4. Instalaciones de transporte	-
	9.6. Puntos limpios	-
	9.7. Especiales	-

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 50% de la superficie edificada  
 100= COMPLEMENTARIO 100% ESP Equivalente a COM, cumpliendo las condiciones de la Nota.

Notas:

ESP/1: Sólo para guardería infantil o jardín de infancia. Compatible al 100%

## 1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **TER**.

## 2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Uso Terciario de Oficinas en todas las categorías admitidas como PRE, Predominante, en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza. Son usos generalmente representados por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial. Incluye, entre otros:

- .- las áreas de oficinas,
- .- los talleres de reparación rápida de vehículos adicionales al uso principal de concesionario de vehículos,
- .- naves de exposición y venta con escaparate,
- .- comercio,
- .- restaurantes en edificio exclusivo o compartido con hostelería, sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a calles de viario principal.

## 3.- PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

## 4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela en uso terciario, y del 80% en caso de edificio exclusivo de uso comercial.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) A vías públicas, 5,0 metros.
- b) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si existe proyecto unitario para ello, o acuerdo documentado entre propiedades. En caso contrario, la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. En particular, el retranqueo a la parcela que contuviese instalaciones de transformación eléctrica será de cinco metros.
- c) A lindero posterior, 3 metros.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela, excepto en el área afectada por la autovía M-607, donde cualquier ocupación sobre o bajo rasante requiere autorización expresa del órgano competente.

#### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en tres plantas con una altura máxima de la edificación de 11,00 metros al alero.

#### 6.- APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá establecerse al menos una plaza y media de aparcamiento, redondeada en exceso, y en parcela privada.

#### 7.- SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable de cada manzana es la señalada en la Tabla 4.2. de esta Memoria.

El coeficiente de edificabilidad según tipología de la parcela es el siguiente:

USO Y TIPOLOGÍA DE PARCELA, MANZANA O SUBMANZANA	COEF EDIF m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
TER	1,238
COMERCIAL DE BARRIO O DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN TER	0,537

## 8. USOS COMPATIBLES

CATEGORIAS		COMPATIBILIDAD DE USOS
USO CARACTERÍSTICO	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	USO CARACTERÍSTICO DE LA MANZANA: TERCIARIO, TER
1. RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR MIXTO 1.2. COLECTIVA	- -
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio 2.2. Comercio de ciudad 2.3. Centro comercial 2.4. Comercio escaparate 2.5. Servicios personales 2.6. Bares, cafeterías y restaurantes 2.7. Discotecas	ESP/1 - - COM - 100 -
3. TERCIARIO DE OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales 3.2. Locales de Oficinas 3.3. Edificios de Oficinas	PRE PRE PRE
4. INDUSTRIA	4.1. Elaboración y distr. 4.2. Almacenes 4.3. Artesanía 4.4. Talleres	ESP/2 ESP/2 100 PRE
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles 5.2. Residencias	- -
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje 6.2. Edificio de aparcamiento 6.3. Taller reparación de vehículos 6.4. Gasolinera	COM 100 COM COM
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo 7.2. Uso Deportivo 7.3. Sanitario y asistencial 7.4. Educativo 7.5. Administrativo Público	ESP/2 ESP/2 - - COM
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (ZV) 8.2. Jardín Privado (JP) 8.3. Viario	100 100 100
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa 9.2. Infraestructuras básicas 9.4. Instalaciones de transporte 9.6. Puntos limpios 9.7. Especiales	100 100 - - ESP/2

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 50% de la superficie edificada  
100= COMPLEMENTARIO 100% ESP Equivalente a COM, cumpliendo las condiciones de la Nota.

Notas:

1. Comercio de barrio: Uso complementario; pero en caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, para obtener licencia de apertura, deberá presentar un Informe de Accesibilidad demostrando la viabilidad de la implantación sin causar perjuicio a la fluidez del tráfico. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si ese extremo no es razonablemente demostrado.

2. Se admite siempre que su uso específico guarde relación con el uso global terciario de oficinas, y salvo que generase efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.

<b>ORDENANZA INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	<b>INFR</b>
---	-------------

## 1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **INFR**.

## 2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Uso pormenorizado de transformación de energía eléctrica.

Usos Compatibles: Todos los usos admitidos en la Ordenanza Servicios Terciarios, TER, con el mismo grado de compatibilidad de dicha Ordenanza, pero sujetos a la condición de que la parcela no contuviera otra instalación de transformación de energía eléctrica que la necesaria para el propio uso. A este último efecto, podrán segregarse parcelas de la Sub-Manzana con Ordenanza INFR y libres de dicha infraestructura.

## 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

### 3.1. Condiciones de parcela con instalación de transformación eléctrica

Las condiciones de edificabilidad, dimensiones y ocupación de parcela de la instalación de transformación eléctrica existente o de su ampliación no son aplicables en la parcela actual de la subestación eléctrica, o parcela que se destine a ese uso, aún cuando se encuentre dentro de la franja de exclusión de la edificación señalada en los planos de ordenación. En cualquier caso, las condiciones de la instalación de transformación eléctrica serán las que exija la legislación sobre la materia.

### 3.2. Condiciones de parcelas sin instalación de transformación eléctrica

Las condiciones del uso de Servicios Terciarios y compatibles en parcelas que no contuvieran instalaciones de transformación o subestación eléctrica, serán precisamente las determinaciones paramétricas de la Ordenanza de Servicios Terciarios, con el coeficiente de edificabilidad señalado en el Apartado nº 4 siguiente.

## 4.- SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable de la sub-manzana es la señalada en la Tabla 4.2. de esta Memoria.

El coeficiente de edificabilidad según tipología de la parcela es el siguiente:

USO Y TIPOLOGÍA DE PARCELA, MANZANA O SUBMANZANA	COEF EDIF m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
INFRAESTRUCTURA	0,247
TER Y USOS COMPATIBLES *	1,238*
COMERCIAL DE BARRIO O DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN TER	0,537

\* Excepto uso Comercial

## 5. USOS COMPATIBLES

CATEGORIAS		COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	USO CARACTERÍSTICO DE LA MANZANA: INFRAESTRUCTURA, INFR
1.RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR MIXTO 1.2. COLECTIVA	- -
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio 2.2. Comercio de ciudad 2.3. Centro comercial 2.4. Comercio escaparate 2.5. Servicios personales 2.6. Bares, cafeterías y restaurantes 2.7. Discotecas	ESP 1 - - ESP 1 - - -
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales 3.2. Locales de Oficinas 3.3. Edificios de Oficinas	COM - COM
4. INDUSTRIA E INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	4.1. Elaboración y distr. 4.2. Almacenes 4.3. Artesanía 4.4. Talleres	PRE/ESP 1 PRE/ESP 1 - PRE/ESP 1
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles 5.2. Residencias	- -
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje 6.2. Edificio de aparcamiento 6.3. Taller reparación de vehículos 6.4. Gasolinera	COM 100 COM COM
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo 7.2. Uso Deportivo 7.3. Sanitario y asistencial 7.4. Educativo 7.5. Administrativo Público	- - - - COM
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (ZV) 8.2. Jardín Privado (JP) 8.3. Viario	100 100 100
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa 9.2. Infraestructuras básicas 9.4. Instalaciones de transporte 9.6. Puntos limpios 9.7. Especiales	100 100 100 - ESP/2

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 50% de la superficie edificada  
100= COMPLEMENTARIO 100% / ESP Equivalente a COM, cumpliendo las condiciones de la Nota.

### Notas:

1. Se admite salvo que generase efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.



<b>ORDENANZA DOTACIÓN COMUNITARIA O EQUIPAMIENTO</b>	<b>DC</b>
--	-----------

## 1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano de ordenación como DC, Dotación comunitaria común o genérica.

## 2.- USOS CARACTERÍSTICOS Y COMPLEMENTARIOS

### 2.1. Uso característico

El uso característico será el de Dotación Comunitaria.

En general, corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

### 2.2. Usos Complementarios

Los usos complementarios son los señalados a continuación.

## USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO DOTACIONAL

USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD DE USOS
		USO CARACTERÍSTICO DE LA PARCELA: DOTACIONAL DC
1. VIVIENDA	1.1. Unifamiliar 1.2. Colectiva	ESP/1 -
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio 2.2. Comercio de ciudad 2.3. Centro comercial 2.4. Comercio escaparate 2.5. Servicios personales 2.6. Bares, cafeterías y restaurantes 2.7. Discotecas	- - - - 100 100 -
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales 3.2. Locales de Oficinas 3.3. Edificios de Oficinas	- COM COM
4. INDUSTRIA	4.1. Transformación y elaboración 4.2. Almacenes 4.3. Artesanía 4.4. Talleres	- COM COM -
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles 5.2. Residencias	- -
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje 6.2. Edificio de aparcamiento 6.3. Talleres de reparación y serv. De vehículos 6.4. Gasolinera	COM - - -
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo 7.2. Uso Deportivo 7.3. Uso sanitario y asistencial 7.4. Educativo 7.5. Administrativo de la Administración Pública 7.6. Infraestructuras	PRE PRE PRE PRE PRE
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP) 8.2. Espacios de Jardín Privado (JP) 8.3. Viario	PRE 100 100
9. SERVICIOS BASICOS	9.1. Seguridad y Defensa	-

PRE= PREDOMINANTE / COM= COMPLEMENTARIO con máximo 20% / 100= COMPLEMENTARIO 100% / ESP/1= Únicamente para guarda de instalaciones, una por actividad, con 100 m2 como máximo de superficie edificada.

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

La señalada en el plano de ordenación del Plan Parcial.

#### 4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### 4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

##### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.
- c) El retranqueo posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

#### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de tres plantas y 12 metros al alero.

#### 6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable del ámbito espacial calificado con el uso característico de Dotaciones Comunitarias será la que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad en función del tamaño de la parcela establecida en el plano de ordenación del Plan Parcial. Por su función no computa a efectos de aprovechamiento lucrativo.

Parcela menor de 500 m <sup>2</sup> :	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela entre 500 y 1.000 m <sup>2</sup> :	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela entre 1.001 y 5.000 m <sup>2</sup> :	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela igual o mayor de 5.000 m <sup>2</sup> :	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 7.- APARCAMIENTO

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá establecerse al menos una plaza y media de aparcamiento, redondeada en exceso, en la propia parcela. No obstante, el Ayuntamiento podrá disponer otra fórmula en función de la necesidad real de la instalación.

### 1.- ÁMBITO

Corresponde a la red de servicios urbanos designada en el plano de ordenación como DCservicios, y a red viaria en general, grafiada como **VIARIO**.

También se registrarán por esta Ordenanza los espacios con localización indicativa para instalación de Transformadores de Energía Eléctrica, grafiados como **TC**, y los espacios con localización indicativa señalados como **CS**, Contenedor Soterrado para recogida de basuras.

### 2.- USO CARACTERÍSTICO

El Uso Característico es el de Servicios Públicos o Privados.

Corresponde a espacios cuya ubicación o dimensiones permite suministrar servicios a los ciudadanos, con condiciones de programa y de diseño específicas para cada uno de los servicios o infraestructuras de esta Ordenanza. Incluye, entre otros, los servicios de accesibilidad, red viaria y sus instalaciones de abastecimiento y servicio, servicios de abastecimiento y conducción de agua, limpieza, etc.

Usos compatibles: únicamente aquellos necesarios para el funcionamiento del servicio característico.

### 3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las siguientes limitaciones:

- a) Ocupación máxima sobre rasante, 60% de parcela, con un máximo de 20 m<sup>2</sup> en edificación destinada a la conservación del servicio o a prestación de servicios complementarios a la función principal, tales como quioscos de prensa, guarda de seguridad, etc.
- b) La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

#### 3.1. CS, Espacios para recogida de basuras

En el caso de espacios de espacios para recogida de basuras, sólo se admitirán instalaciones soterradas, cuya localización indicativa viene representada en el plano nº 05 de Ordenación, como **CS**, Contenedor Soterrado. Los equipos deberán tener capacidad para cuatro contenedores soterrados de 1.300 l de capacidad más dos contenedores de 3.000 litros tipo iglú, para recogida de papel y vidrio, mediante grúa; o la que determine el Ayuntamiento en Ordenanza específica.

La implantación de estos sistemas, salvo que se aporte documentación técnica justificante de otras dimensiones, obliga a la excavación de fosos de 9 m de largo por 2,20 de ancho y 2,40 de profundidad, con unos pasillos de 0,5 m en el frente, y 1,20 m en la parte posterior, según debe recoger el Proyecto de Urbanización. Además, deberán contar con alimentación eléctrica para permitir el funcionamiento de los sistemas hidráulicos de elevación.

#### 4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de 3,0 metros al alero, y 4,0 metros a cumbre o peto.

#### 5.- EDIFICABILIDAD

Las parcelas calificadas bajo esta Ordenanza no disponen de edificabilidad salvo la que sea necesaria para resguardo y mantenimiento de las instalaciones propias, que por su función no computa a efectos de aprovechamiento lucrativo.

Los espacios asignados a TC, Transformación de Energía Eléctrica, serán adjudicados exclusivamente para ese uso a la empresa suministradora. Tales espacios carecen de aprovechamiento urbanístico, toda vez que su aprovechamiento lucrativo se mantendrá en la manzana en que estén ubicados.

#### 6.- NORMATIVA ESPECÍFICA

En cada caso se cumplirá la normativa legal sectorial reguladora del sistema de infraestructura viaria, energía eléctrica, de seguridad, etc que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias de esta Ordenanza.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectadas a la red de distribución de agua potable.

### 1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano nº 5 de ordenación como ZV.

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Parque, Jardines y Paseos. Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil, o plazas peatonales de estancia.

Esta Ordenanza comprende:

Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Paseos y Plazas Peatonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas. Incluye los paseos o carriles para bicicletas.

Los únicos usos compatibles autorizados son los de ocio y deporte; y aparcamiento en un máximo del 10% de la parcela. Se autorizan otros usos públicos con carácter temporal según decisión municipal.

La tipología es la de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Es la que señala el plano nº 05 de Ordenación.

### 4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la superficie será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 4,0 m. a todos los linderos.

### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc. El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 3 m., y una altura máxima de cumbrera de 4 m.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

## 6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 5% a la superficie de parcela, con un máximo de 36 m<sup>2</sup> construidos.

Fdo: Javier Elizalde Pérez-Grueso, Arquitecto