

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL


AYUNTAMIENTO DE

35**COLMENAR VIEJO**

URBANISMO

Publicado anuncio de aprobación definitiva del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del SUP-7, “Cerca Tejera”, del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, mediante acuerdo del Pleno municipal de 26 de noviembre de 2009, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del mismo artículo se procede a la publicación de sus disposiciones normativas para su entrada en vigor.



 <p>GRUPOURCONSA</p>	<p>Plan Parcial de Ordenación CERCA DE LA TEJERA</p>	
<p>4304</p>	<p>DOCUMENTO-III</p>	<p>NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL</p>

1 CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS

1.1 Interpretación del Plan Parcial.

Los documentos del Plan Parcial componen una unidad coherente, cuyas determinaciones se aplicarán en atención al mejor cumplimiento de los objetivos generales y sociales del propio Plan. En caso de desacuerdo o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La interpretación del Plan Parcial compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad de Madrid y de las funciones del Poder Judicial.
- b) El documento de Ordenanzas prevalece sobre cualquier documento escrito o gráfico, en las materias en ellas reguladas, sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación zonal. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU. de Colmenar Viejo.
- c) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos, y los planos de mayor escala sobre los de menor nivel de detalle.
- d) Si existiera contradicción entre determinaciones expresadas en valor absoluto y en porcentaje, prevalecerán éstos últimos.
- e) Los conflictos entre documentos, o las dudas en la aplicación de determinaciones, se resolverán de modo que prevalezca la interpretación más favorable al sentido común, a las dotaciones, a la reserva de espacios libres, y al menor deterioro del medio ambiente y la edificación, y al interés general y social.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano de ordenación escala 1:1.000 titulado "PO-1: ZONIFICACIÓN" del Plan Parcial. Si este plano u otros del Plan contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

1.2 Vigencia, efectos y modificación del Plan Parcial.

El Plan Parcial tiene una vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento, de igual o superior rango, que lo supla, en los casos de posible revisión o modificación, en los supuestos y por los procedimientos legalmente previstos, y entrará en vigor el día siguiente a su publicación de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El Presente Plan Parcial será publicado, ejecutivo y obligatorio, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Colmenar Viejo y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados.

Podrán introducirse modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejen, sin incurrir en las circunstancias propias de la Revisión del Planeamiento, modificando cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cesiones previstas, modificación del viario, o cualquier otro parámetro del Plan Parcial.

1.3 Conocimiento obligado de las normas e infracciones al Plan.

Las presentes normas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.4 Carácter de las determinaciones del Plan Parcial.

El Plan Parcial incorpora determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados
- Las edificabilidades por manzanas
- La Red viaria de carácter público.
- Las Redes públicas
- La Ordenación detallada.
- Características generales de los Servicios urbanísticos
- En lo referente a infraestructuras y obra de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

Trazado y tipo de viario.

Condiciones y características generales de las redes.

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán carácter de indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado.
- Red de telefonía.
- Red de gas.
- Características técnicas de los servicios urbanísticos

2 CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1 Clasificación del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, están clasificados por el vigente PGOU como Suelos Urbanizables Programados y sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el Título VI del PGOU.

El suelo, inicialmente Urbanizable, se transformará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca el Plan Parcial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa del Proyecto de Urbanización.

2.2 Calificación del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se califican expresamente mediante alguno de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos e intensidades de aprovechamiento que establecen.

El Plan Parcial establece la asignación y los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, la asignación de la edificabilidad y la ordenación de volúmenes.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes, manda la más restrictiva en el caso de diferencias.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

El conjunto de dotaciones urbanísticas se configura de acuerdo con la Ley 9/2001 por:

-- LUP	Espacios Libres
-- RVG	Red Viaria General y aparcamientos públicos.
-- REG	Red General para infraestructuras energéticas.
-- RVL	Red Viaria Local y aparcamientos públicos.
-- RU	Servicios Urbanos recogida residuos sólidos
-- DC	Dotación Comunitaria o Equipamientos
-- VIS	Red Supramunicipal para Viviendas Públicas o de Integración Social
-- VPP	Vía Pecuaría Propuesta

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos en este sector son las siguientes:

-- COL	Zona de Residencial Colectiva en Bloque Abierto
-- UNI	Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada o Pareada
-- SER	Zona de Comercial-Servicios
-- SU-T	Infraestructuras para Centros de Transformación

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano PO-1 de "Zonificación", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano PO-7 de "Acotación y sección de viarios", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

A los efectos de aplicación de estas normas, el ámbito territorial de este Plan, se divide en las siguientes zonas:

a) Redes Públicas: son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas, todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público

1.- Infraestructuras de Comunicación y Accesos Rodados. (RVL/RVG)

--Viario General. (RG-1-1)

--Viario local (VL)

2.- Parques, Jardines y Espacios Libres Arbolados (LUP)

--Parque (RG-3)

--Zonas Verdes (Áreas Ajardinadas) (RL1-1, RL1-2)

--Áreas Peatonales (RL1-3-1), (RL1-3-2), (RL1-3-3) y (RL1-3-4)

3.- Equipamientos Sociales (DC)

--Equipamiento Supramunicipal (RM-2)

--Equipamiento General (RG-2)

--Equipamiento Local (RL-2-1 y (RL-2-2)

4.- Viviendas de Integración Social (VIS)

--Área para Viviendas de Integración Social Supramunicipales (RM-1)

5.- Servicios Urbanos (REG)

--Servicios Infraestructurales Energéticos (RG-1-2)

b) Zonas Lucrativas: son aquellas superficies previstas en el Plan como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificadas para obtener un aprovechamiento lucrativo.

5.- Zona Residencial Unifamiliar. Zona A. (UNI)

--Residencial Unifamiliar (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10)

6.- Zona Residencial Colectiva. Zonas B y C (COL)

--Residencial Colectiva (11, 12, 13 y 14)

7.- Zona Comercial-Servicios. Zona D. (SER)

--Equipamiento Comercial-Servicios (15)

8.- Servicios Urbanos (SU-T)

--Servicios Infraestructurales (SU-T1, SU-T2, SU-T3)

2.2.1 Definición de las zonas.

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.

En cada una de ellas se establecen las correspondientes limitaciones y parámetros de edificación.

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan una misma edificabilidad.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada Zona.

2.3 Derechos y deberes de los propietarios de suelo.

2.3.1 Adquisición de las facultades urbanísticas. Derechos y deberes de de los propietarios de suelo.

Los derechos, cargas y deberes inherentes a la propiedad del suelo, se regulan en el PGOU de Colmenar Viejo, en consonancia con el TRLRSOU (artículos 19, 20, 21 y 22), y supletoriamente, por el presente Plan Parcial.

El proceso gradual de adquisición de las facultades urbanísticas de la propiedad se regula por medio de los artículos 23, 24, 26, 27, 28, 29, 33, 35, y 37 del vigente TRLRSOU.

Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como los plazos de edificación, se establecen en el Plan de etapas del presente Plan Parcial.

2.3.2 Aprovechamiento urbanístico.

Son requisitos necesarios para la consolidación del aprovechamiento urbanístico: la aprobación definitiva del planeamiento que deba completar la ordenación urbanística, prevista por el PGOU o por el presente Plan Parcial, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

Cada parcela futura sólo será susceptible del aprovechamiento urbanístico que determina el presente Plan Parcial, o las figuras de planeamiento que deban desarrollarlas.

2.4 Ejecución del Plan Parcial.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial se procederá a la ejecución del mismo para lo cual:

- Se redactará el Proyecto de Urbanización de las obras a realizar, para lo cual se tendrá en cuenta los contenidos de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en general los preceptos del presente Plan Parcial, y de la Ley 9/2001.
- Se redactará el Proyecto de Reparcelación siguiéndose los contenidos de los artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística en base a lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General, y en general los preceptos contenidos en este Plan Parcial y en la Ley 9/2001.
- Se ejecución de las obras de urbanización, según el Proyecto de Urbanización aprobado y en concordancia con el Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Edificación de los solares resultantes.

2.5 Parcelaciones urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

No se permitirá ninguna parcelación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las presentes Ordenanzas del Plan Parcial.

En caso de creación de vial privado interno o áreas libres mancomunada a varias parcelas en una misma manzana, se afectarán los terrenos de dichas parcelas con previsión de una comunidad de propiedades, que ostentará el dominio y se responsabilizará de su ejecución y mantenimiento.

La parcelación se referirá a los polígonos marcados como manzanas unifamiliares en el Plan Parcial. Dichas parcelaciones podrán realizarse separadamente sobre manzanas completas marcadas en número en el plano de zonificación. Dado que se propone la presentación de proyectos de edificación por manzanas completas se

podrán presentar simultáneamente los correspondientes proyectos de parcelación incluidos en proyecto de edificación.

2.5.1 Agregación de parcelas.

Será posible la agregación de parcelas siempre que cumplan las ordenanzas particulares de cada zona.

2.5.2 Condiciones de Parcelación.

Las parcelas asignadas a uso residencial podrán modificarse siempre que cumplan las ordenanzas particulares de cada zona y sin suponer aumento en su número total.

- a) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar:

La parcela mínima se fija en 250 m² y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.

- b) Parcela de Uso Terciario exclusivo. Parcela mínima 500 m²

Frente mínimo a viario o espacio libre público: 10 m.

3 CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.

3.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

3.1.1 Respecto a la depuración de las aguas residuales del Sector- 7:

En la actualidad el municipio de Colmenar Viejo trata sus aguas residuales en la EDAR de Navarrosillos, situada dentro del término municipal, y que cuenta con una capacidad de tratamiento de 8.000 m³/día, estando en fase de obras la ampliación de su capacidad de tratamiento, recogida en la Adenda al Convenio de 17 de diciembre de 2002.

3.1.2 Respecto a la capacidad de depuración de agua residual.

1. Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:
 - El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido de las aguas negras generadas por el Sector SUP-7 no será superior a 719 m³/día.
2. Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:
 - Es condición de admisibilidad de los vertidos producidos en el ámbito, la existencia y operatividad de la ampliación de la EDAR de Navarrosillos en el término municipal de Colmenar Viejo.
 - La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará condicionada a la existencia y operatividad de la ampliación de la EDAR de Navarrosillos.

3.1.3 Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento.

3. La red de saneamiento será de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
4. La incorporación de los vertidos de aguas residuales del futuro Sector-7 "Cerca de la Tejera" se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado de gestión municipal. Se aporta escrito en el que el Ayuntamiento se pronuncia a favor sobre la capacidad de dicha red y su idoneidad para asumir los vertidos de aguas residuales generadas por el Sector -7.
5. En el caso de que las redes de saneamiento (aguas residuales y aguas pluviales) de sectores adyacentes al SUP-7, como el Área Urbanizable No Programada C (ARUNP: La Tejera), no se considera su conexión a la red de saneamiento (aguas residuales y aguas pluviales) del Sector SUP-7: "Cerca de la Tejera".
6. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.
7. Para poder garantizar la depuración de las aguas negras generadas por este Sector, las licencias de obra de edificación que se tramiten en el ámbito de la actuación de urbanización deberán quedar condicionadas a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Navarrosillos. El Ayuntamiento no deberá otorgar licencias de obra, de primera ocupación o de actividad, mientras no esté en servicio la ampliación de la EDAR de Navarrosillos y demás infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración, puesta en servicio certificado, mediante escrito de confirmación, que deberá solicitarse al Canal de Isabel II.

3.1.4 Respetto a la afección del medio hídrico

8. El documento para aprobación definitiva del Plan Parcial deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico del cauce donde se realiza el vertido de aguas pluviales, así como situación y características del elemento de tratamiento previo al vertido. Asimismo, para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la autorización de vertido expedida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3.1.5 Respetto a la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas.

9. El promotor del Sector -7 "Cerca de la Tejera" deberá 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, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
10. En este sentido, el 17 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra el Sector-7 "Cerca de la Tejera", donde se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal demandado. De acuerdo con la cláusula TERCERA de la citada Adenda, la repercusión económica total establecida para el Sector-7 "Cerca de la Tejera" es de 452.627,45 € (IVA incluido), a la que se le tendrá que aplicar el incremento del IPC (índice de Precios al Consumo) anual acumulado y comprendido entre el mes de la firma de la Adenda (Diciembre 2002) y el mes en el que se otorgue la conformidad técnica al Proyecto de Urbanización del SUP 7 "Cerca de la Tejera".
11. Las licencias de primera ocupación o primera actividad del Sector-7 "Cerca de la Tejera" quedarán condicionadas a la puesta en servicio previa de las infraestructuras de dicha Adenda que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de este ámbito.
12. En el Estudio Económico del Plan Parcial que se incorpora la repercusión económica que se deriva de dicha adhesión y del compromiso previo y expreso del promotor de asumir las cargas necesarias con respecto al abastecimiento, saneamiento y depuración.

3.2 Cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

3.2.1 Condicionantes establecidos a través del PGOU de Colmenar Viejo

A través del Estudio de Contaminación Acústica que acompaña al PGOU de Colmenar Viejo y de las especificaciones y recomendaciones incorporadas en el propio documento del Plan General, quedan establecidos diferentes requerimientos acústicos con objeto de garantizar entornos favorables de ruido.

3.2.1.1 Requisitos medioambientales para niveles sonoros y vibraciones de cumplimiento para los instrumentos de ejecución

Toda actividad pública o privada, y en general, cualquier emisor acústico que origine contaminación por ruidos y vibraciones que afecten a la población o al medio ambiente, deberá cumplir las disposiciones del Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la CAM y las disposiciones del Estudio Acústico que acompaña al PGOU.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles establecidos para ese caso en el Decreto.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones según el Plan General:

- En los inmuebles que coexisten viviendas con otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 40 LAeq. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea >30 LAeq, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y las 8 horas.
- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje en suelos o estructuras no medianeras se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- Los valores máximos de transmisión serán tales que su índice de percepción vibratoria k no supere los límites establecidos por el Decreto.

3.2.1.2 Limitaciones establecidas para la realización de trabajos en la vía pública, obras públicas y edificaciones

Los trabajos realizados en la vía pública, obra pública y los de edificación se ajustarán a las siguientes prescripciones:

- El horario de trabajo se encontrará dentro del periodo diurno (8-22h)
- Se adoptarán las medidas oportunas para evitar que se superen los valores límite de emisión fijados para la zona respectiva. En caso de que esto no fuera técnicamente posible, se exigirá autorización expresa del Ayuntamiento estableciéndose el horario para el ejercicio de la actividad.
- Se exceptúa de las obligaciones anteriores:
 - o Las obras de recogida de urgencia
 - o Obras de interés supramunicipal, así declarado por el Consejo de Gobierno
 - o Obras y trabajos por razones de seguridad o peligro
 - o Obras que no pueden realizarse en periodo diurno

El trabajo nocturno en los últimos dos supuestos, deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento, el cual determinará los valores límite de emisión que se deberá cumplir en función de las circunstancias que concurren en cada caso.

No se podrán realizar actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares durante el periodo nocturno (22 a 8 h) cuando estas operaciones superen los valores límites establecidos según legislación.

Los servicios de limpieza y recogida de residuos adoptarán las medidas y precauciones necesarias para cumplir con los límites establecidos en el Plan General. En los pliegos de condiciones para la adjudicación de los servicios de limpieza y recogida de residuos, se exigirá la información relativa a los niveles de emisión sonora de los vehículos y maquinaria utilizada para los trabajos.

3.2.1.3 Condiciones de protección a la contaminación acústica previstas para el sector urbanizable de Cerca de la Tejera según el plan General

Las siguientes condiciones, establecidas por el Plan General, son asumidas por el Plan Parcial:

1. La edificación residencial distará al menos 100 m del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, disponiendo los medios necesarios para no sobrepasar los niveles sonoros del Tipo II Área Receptora (55 LAeq diurno y 45 LAeq nocturno).
2. En el corredor previsto como Vía Pecuaría Propuesta de borde de la M-607; o bien alternativamente en el área de exclusión de la edificación por afección de la autovía, se diseñará un paseo peatonal y un paseo de bicicletas. En particular, el tramo de paseo en borde de la autovía M-607, deberá ser arbolado y/o provisto de protección de movimiento de tierra para crear talud de al menos 3 m de altura desde la cota del paseo para aislamiento del impacto acústico de la autovía.
3. La calzada del viario central de circunvalación, vía 1 del estudio acústico, de 36 m de ancho, se ejecutará con pavimento poroso que reduzca el nivel de emisión de ruido de circulación de vehículos.

3.2.2 Valoración de la situación acústica actual

Dados los niveles de ruido obtenidos para los diferentes entornos, ver Anexo VII Estudio Acústico, así como la ausencia en la situación actual de elementos urbanos (edificios residenciales, etc.) especialmente sensibles y que soporten altos valores de ruido, no se encuentra afección acústica alguna para la situación actual del Sector Urbanizable Programado-7 “Cerca de la Tejera”, de acuerdo a los niveles de ruido obtenidos y atendiendo a los límites establecidos por el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de ruido de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto estatal 1367/2007, de 19 de octubre.

3.2.3 Valoración de la situación acústica futura sin la aplicación de medidas correctoras

La modelización efectuada para una altura de red de cálculo de 1,5 m (según el Decreto 78/1999, de 27 de mayo), los valores acústicos alcanzados para la situación futura, son compatibles respecto de los valores límite fijados por el Decreto para emisión de ruido al ambiente exterior (55 dB(A) día y 45 dB(A) noche para áreas de sensibilidad Tipo II y 65 dB(A) día y 55 dB(A) noche para zonas de sensibilidad Tipo III).

Respecto a la modelización efectuada para una altura de red de 4 m (según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) los niveles acústicos obtenidos son acordes con los valores objetivos fijados por esta legislación estatal (60 dB(A) día y 50 dB(A) noche para zonas con uso de suelo preferentemente residencial y 65 dB(A) día y 60 dB(A) noche en áreas con predominio de uso de suelo terciario) tanto en las zonas anexas a la M – 607 y Avenida de Madrid, como en las zonas más interiores del sector

3.2.4 Medidas correctoras propuestas en la ordenación que mejoran la situación acústica

Obtenida la situación acústica futura para el desarrollo urbanístico “Cerca de la Tejera”, una vez planteada la ordenación urbanística proyectada, se van a disponer diferentes medidas correctoras para mejorar los futuros entornos acústicos del ámbito con objeto de proteger y asegurar al máximo el nivel de calidad acústica de las áreas localizadas en las inmediaciones de la principal vía de circulación. Es decir, pese a no encontrarse deficiencias acústicas en los entornos obtenidos con la modelización de la situación futura, se considera oportuna la aplicación de ciertas medidas que aseguren, aún más, la protección de las zonas localizadas en las inmediaciones de la principal fuente acústica del ámbito, la carretera M – 607.

Se establecen en este apartado aquellas actuaciones que, a modo de medidas correctoras, mejoran la situación acústica derivada de la situación final del Plan. Se aplican en determinadas áreas de los nuevos desarrollos urbanísticos, colindantes con infraestructuras de transporte o usos del suelo con diferente grado de sensibilidad acústica.

Estas medidas se han considerado en la modelización de la situación futura, observándose una mejora de los

niveles obtenidos con respecto a la situación sin medidas correctoras y asegurando un entorno sonoro adecuado de los nuevos desarrollos residenciales.

- Se han utilizado estrategias urbanísticas basadas en localización de usos más restrictivos en entornos de mayor calidad acústica y retranqueos de edificaciones, con objeto de corregir los desequilibrios acústicos en la futura actuación urbanística.

La edificación residencial distará al menos 100 m del borde exterior más próximo de la calzada de la autovía M-607, disponiendo los medios necesarios para no sobrepasar los niveles sonoros del Tipo II Área Receptora (55 LAeq diurno y 45 LAeq nocturno).

- Se ha considerado la presencia de un área próxima a la vía más relevante del ámbito que actúan a modo de banda de transición ("zona de transición" desde el punto de vista acústico), y que permite la no colindancia de zonas de muy distinta sensibilidad. Esta zona de transición se dispone a modo de banda paralela al trazado de la carretera M-607 (en las áreas de sensibilidad Tipo II) y aparece reflejada en los planos como MOTA entre la Vía Pecuaria Propuesta -VPP- y el Espacio Libre RL-1-1.

3.2.4.1 Construcción de dique de tierra o elemento atenuador de la misma eficacia

Se propone la disposición de una mota de 15 m de ancho por 4 m de altura y 175 m de longitud en el espacio comprendido entre la carretera M-607 y los entornos más próximos clasificados como Áreas de sensibilidad Tipo II (Plano 15 "Localización de Medidas Correctoras"). El diseño de la mota únicamente se ha previsto para la franja de terreno del sector más septentrional por la proximidad de un uso sensible al ruido (con categoría de área de sensibilidad tipo II desde el punto de vista acústico) a la carretera que recoge mayor volumen de tráfico, la M-607. De este modo, a pesar de que el tráfico se incremente a un ritmo mayor que el previsto en este estudio o se amplíe la carretera a 3 carriles, las zonas más próximas del sector a la M-607 quedarán protegidas ante el ruido.

Deberá revegetarse el dique o mota construido en los diferentes estratos (herbáceo, arbustivo y arbóreo) con una densidad de especies vegetales adecuada, considerando la utilización de especies autóctonas, buscando una mejora de las condiciones para la atenuación del ruido, y principalmente conseguir su integración paisajística, factor éste de gran importancia dado el entorno en el que se dispondrá este elemento (área destinada a zona verde según planeamiento).

Por otro lado, se deberán realizar los cálculos oportunos para el proyecto de construcción del dique, que permitan reducir al máximo el dimensionamiento de este elemento a incorporar, permitiendo establecer la altura mínima que asegure los niveles de ruido adecuados para los entornos próximos, establecido en 4 metros a través de la modelización de la situación acústica futura.

En el proceso de construcción del elemento atenuador, se deberá realizar una serie de mediciones de comprobación con sonómetro, detectando las desviaciones que pudieran observarse respecto del modelo teórico obtenido, y en su caso, ajustar las medidas correctoras para conseguir valores acústicos acordes con la legislación aplicable. Dicho proceso deberá realizarse por parte del proyecto de construcción o en el proyecto de urbanización.

3.2.5 Medidas preventivas que mejoran la situación acústica

Estas medidas se disponen para el conjunto del nuevo desarrollo urbanístico a modo de actuaciones o recomendaciones, con el fin de minimizar los valores acústicos, tanto en ambiente exterior como en el ambiente interior, considerando el tráfico como la principal fuente problemática de ruido. Se establecen los siguientes grupos de medidas:

- Medidas destinadas al control del ruido en el entorno urbano a través de actuaciones sobre el tráfico.
- Medidas para la reducción de los niveles de ruido a partir de un adecuado diseño de las nuevas vías de circulación.

3.2.5.1.1 Medidas sobre el tráfico

Los factores que afectan al ruido generado por el flujo de tráfico son: su volumen, el número de vehículos pesados, la velocidad a la que circulan y si el flujo se puede describir como libre o como interrumpido (según donde se encuentren los cruces en los que se produzcan interacciones de vehículos).

La reducción de la velocidad del tráfico es una de las medidas más efectivas para el control de los niveles de ruido en las calles del área urbanizada.

1. Se propone la instalación de pequeños obstáculos (bandas) en la carretera o calle y pintar franjas transversales de distinto color para dar a los automovilistas una mayor sensación de velocidad.
2. Además, se propone la inclusión de estrechamientos o pequeños cambios de dirección en las calles de mayor tráfico.

3.2.5.1.2 Medidas sobre el diseño de las vías urbanas

Este tipo de actuaciones se puede incorporar en las principales vías urbanas del nuevo desarrollo urbanístico, con especial interés en el viario interno que atravesará el futuro ámbito de planeamiento.

3. La calzada del viario central de circunvalación, vía 1 del estudio acústico, de 36 m de ancho, se ejecutará con pavimento poroso que reduzca el nivel de emisión de ruido de circulación de vehículos.
4. En los cruces o cerca de éstos se producen interacciones de vehículos con maniobras de parada-puesta en marcha, aceleración y desaceleración. Para reducir el ruido se propone considerar el diseño de cruces, suavizando el flujo de tráfico para minimizar las aceleraciones de los vehículos y cuidar el diseño de glorietas a lo largo de las calles que reciben mayor volumen de tráfico. Por ello, a lo largo del trazado de algunas calles que recogen mayor tráfico del viario interno, se localizan en su diseño varias rotondas a lo largo de su trazado que contribuyen a la obtención de entornos más favorables por ruido.

3.2.5.2 Actuaciones recomendadas para reducir el ruido en ambiente interior (Aislamiento de edificios)

En la etapa de planificación y diseño de un edificio nuevo, se consideran la forma, orientación y ubicación del edificio y la distribución de los espacios internos para conseguir las mejores condiciones sonoras.

Existen un conjunto de actuaciones que tienen por objeto garantizar niveles sonoros en ambiente interior adecuados a los establecidos según uso por el artículo 13 del Decreto 78/1999 de Ruido de la Comunidad de Madrid (valores incluidos en el apartado 12.2 del estudio acústico). El desarrollo de estas actuaciones se complementará con el cumplimiento de los requisitos generales de aislamiento acústico establecidos por el *Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB – HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación* y, junto con el resto de medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico, permitirán garantizar unos entornos acústicos favorables.

Así, de forma general, en las edificaciones de mayor proximidad a los focos acústicos estudiados (viviendas localizadas en el sector noroeste próximas a la carretera M – 607 y áreas residenciales próximas a la Avenida de Madrid), se deberá realizar un correcto diseño y adecuada distribución interior de los edificios, disponiendo los espacios poco frecuentados (almacenes, garajes, servicios, etc.), para el caso de las edificaciones productivas, o (garajes, cocinas, servicios, etc.), en el caso de las residenciales, hacia el exterior o en la fachada más próxima a los focos acústicos.

1. Diseño de los edificios

El diseño de la forma y orientación de un edificio mejora el ambiente acústico. El objetivo será evitar que el sonido reflejado en alguna pared esté dirigido a las habitaciones sensibles al ruido, sean del edificio mismo o de cualquier otro edificio próximo. Se emplea la forma del edificio para proporcionarle autoprotección, ya que algunos salientes y balcones pueden escudarlo del ruido de tráfico.

Se propone conseguir que las superficies acristaladas de las ventanas, que normalmente tienen un bajo aislamiento, no estén enfrentadas directamente a la carretera y que se encuentren en un lado del edificio protegidas por la propia forma del mismo o por paredes salientes. Para balcones situados bastante por encima del nivel de tráfico, se podrá diseñar su parte inferior de forma que refleje el sonido lejos de las ventanas situadas a niveles inferiores o recubrirla con material absorbente.

Por último, se indica la obligación de que las nuevas viviendas se cubrirán con un aislamiento que garantice unos niveles de inmisión de ruido en el ambiente interior acordes con el artículo 13 del Decreto madrileño (Apartado 6.5 del Anexo VII Estudio Acústico) y con el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Este tipo de medidas podrán aplicarse en el caso de todas aquellas viviendas que por su localización se encuentren más próximas a las vías que recogen mayor tráfico del ámbito de estudio.

2. Disposición de las habitaciones

Puesto que el ruido del tráfico de una carretera o calle incide en aquellas habitaciones que dan directamente a las mismas, se deberá cuidar la situación de las habitaciones sensibles al ruido, colocando éstas en el lado opuesto del edificio. Las habitaciones menos sensibles al ruido (garajes, cocinas, servicios, etc.) proporcionan una barrera a la penetración hacia el interior de las otras habitaciones.

3.2.5.3 Medidas a considerar por afección acústica a las áreas residenciales colindantes durante el periodo de obras y funcionamiento

Deberá considerarse el diseño de la nueva calle colindante a todas las viviendas existentes, para separarse lo más posible de las mismas y ajustarse al terreno, constituyendo un entorno lo menos diferente posible a la situación acústica que presenta actualmente, pues estas viviendas sufrirán el mayor cambio.

Durante las obras, se respetarán al máximo los períodos de funcionamiento diurno y nocturno y la maquinaria empleada dispondrá de las oportunas certificaciones y controles acústicos.

El uso de explosivos durante la fase de obras deberá estar perfectamente justificado y valorando la emisión de niveles de vibración adecuados a los permitidos, por lo que será obligatorio la realización de mediciones por parte de la empresa adjudicataria de las voladuras, estableciéndose los controles oportunos para ajustarse a la legalidad vigente en esta materia.

3.3 Otros aspectos ambientales de la actuación urbanística.

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial deberá contar con los informes preceptivos conforme a la legislación vigente.
2. Las zonas verdes del sector, además de servir como espacios de relación y uso social, se integrarán en la Red Pública de espacios libres, verificado tanto la condición de conectividad y continuidad, como la de capacidad de moderar y corregir los factores del clima.
3. En el caso de que no se vaya a usar el pozo detectado en las proximidades del ámbito (aunque fuera de la zona de estudio), se debe sellar de forma adecuada de tal forma que no sea posible contaminación a través del mismo.
4. Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos)-evacuación por gravedad- y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.
5. Deberán incluirse, en sus determinaciones, medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
6. Se establece la prohibición expresa de colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
7. Se establece la obligatoriedad de instalación de redes de reutilización para riego con agua regenerada en zonas verdes de uso público y en todo caso, los proyectos de redes de riego y jardinería conectados transitoriamente a la red de distribución de agua potable, siendo independientes de la misma, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
8. El Ayuntamiento de Colmenar Viejo deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas según se ha planificado.
9. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
10. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
11. Las luminarias a emplear en el exterior se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor, luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

4 CAPITULO 4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

4.1 Normas Urbanísticas. Contenido.

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector 7, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

4.2 Condiciones comunes a todas las Zonas.

4.2.1 De carácter general.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio privado o público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

4.2.2 Normas generales de urbanización.

Las obras de urbanización del Sector comprenderán las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y se ajustarán en cuanto a sus características a las especificaciones y exigencias a lo señalado en la Memoria del Plan sobre elementos infraestructurales de la ordenación, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por el Título 3, Capítulo 3º del PGOU de Colmenar Viejo.

4.2.3 Normas generales de edificación.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General en el Título 3, Capítulo 4º, "Condiciones generales de edificación" de las Normas Urbanísticas, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulan en estas normas. Las condiciones generales de edificación reguladoras serán de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reforma de edificación existente.

4.2.4 Normas generales de protección.

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Título 4º, Sección 3º de las Normas Urbanísticas del Plan General con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice como área terciaria.

En este sentido deberán prevalecer las especificaciones que se realizan a continuación en cualquier zona de ordenación.

4.2.5 Cierres de parcelas y vallados.

Los cierres y vallados de parcelas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 1 m. y total de 2 m. admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m. en el caso de rasantes en acusada pendiente. Esta altura máxima podrá superarse puntualmente (machones o pilarones), en un máximo de 0,30 m.

Los cerramientos entre distintas parcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 2,00 m. con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las mismas no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

4.2.6 Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán libres a definir en los proyectos de edificios.

El material de cubierta será también libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

4.2.7 Fachadas.

Las fachadas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

4.2.8 Ajardinamientos.

Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado lineal en aceras y especies vegetales en las medianas que realcen el carácter verde del espacio público procurando lograr la máxima sombra en las zonas peatonales, definiéndose las especies en el Proyecto de Urbanización.

El interior de las parcelas se ajardinará para lograr integrar las edificaciones con el jardín, mediante la plantación de especies autóctonas que exijan poco riego.

4.2.9 Condiciones de altura y volumen.

Se aplicaran de acuerdo con las definiciones generales establecidas en el PGOU.

Las condiciones de ordenación de volúmenes en el ámbito son las resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona, de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

Los cálculos de edificabilidad, aprovechamientos bajo-cubierta y condiciones de sótanos o semisótanos, medición de alturas etc. se aplicarán según las normas generales establecidas por el PGOU.

4.2.10 Asignación de edificabilidad.

Se plantea todo el sector, con una reserva de edificabilidad para cada manzana, independientemente de la superficie de esta.

La edificabilidad media por vivienda (no todas serán iguales dentro de la misma manzana) es la definida en el cuadro de edificabilidades. La edificabilidad máxima por cada manzana es la definida en el cuadro de edificabilidad adjunto a estas ordenanzas.

4.2.11 Otras Condiciones.

Las condiciones relativas a Seguridad, Salubridad, Higiene, Iluminación Ventilación y todas aquellas reguladas en las Normas Básicas de Edificación, deberán quedar definidas y justificadas, en los proyectos técnicos de edificación, de acuerdo con los usos y utilización proyectados, que deberán concretarse en cualquier caso.

4.3 Condiciones generales de uso.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas del Plan Parcial, y complementariamente las determinaciones del Título 4, Sección 4, "Condiciones generales de uso" del PGOU. de Colmenar Viejo.

4.3.1 Desarrollo de la regulación de usos.

El Plan Parcial desarrolla una regulación de usos pormenorizados en el Sector objeto de ordenación, con base

en los usos globales del Plan General, de manera que cuando en el proceso de urbanización el Sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo en grado y terminología con el resto de áreas de ordenanza.

4.3.2 Clases de usos.

A efectos de las Normas del Plan General, y de las que en desarrollo del mismo se incluyen en el Plan Parcial, se establece una doble clasificación de los usos.

Por un lado se distingue entre usos globales y usos pormenorizados, de tal manera que toda actividad debe quedar definida únicamente en ambas categorías.

Por otro lado los usos se dividen según su régimen normativo en un área concreta en usos predominantes, complementarios y prohibidos.

La regulación general de las condiciones de los usos, estructurada con base en los usos globales, conforma la presente sección de las normas urbanísticas. La definición para cada actividad del carácter del uso (predominante, complementario o prohibido) viene establecida en las condiciones de uso de cada zona de ordenación; y con prioridad sobre estas, en la nomenclatura de aquellas parcelas que son grafadas explícitamente en los Planos de Ordenación.

4.3.3 Usos predominantes, complementarios y prohibidos.

4.3.3.1 Uso predominante.

Es aquel que el Plan establece como destino principal de todas las parcelas y edificaciones de un ámbito de ordenación y en base al cual y a la consideración de sus requerimientos funcionales se han establecido los parámetros normativos correspondientes. Todo uso que este establecido como predominante en una parcela o edificación cumpliendo los condicionantes generales que lo norman, podrá instalarse libremente.

4.3.3.2 Uso complementario.

Es aquel que, sin ser considerado por el Plan como uso predominante, puede coexistir con el uso principal por requerimientos funcionales, urbanísticos o sociales. El uso complementario para tener el carácter de tal no debe ser superior en edificabilidad al 50% de la edificabilidad total de la parcela (salvo que las condiciones particulares del Uso en esta Sección, o la Ordenanza de Área, digan otra cosa); y deberá respetar en cualquier caso las determinaciones peculiares de la Ordenanza de Área de aplicación.

El uso complementario puede también denominarse uso compatible.

El uso complementario puede ser obligado cuando se trata de dotaciones exigidas para el uso predominante.

4.3.3.3 Uso prohibido.

Es aquel cuya instalación en un ámbito de ordenación no es permitida por las Normas del Plan General o las de los planes especiales o parciales que lo desarrollen. También es aquel que sin estar específicamente prohibido, su instalación sea incompatible con los usos predominantes; y todo aquel que quedara así conceptuado en las disposiciones legales aplicables.

4.3.4 Usos de dominio público y privado.

La propiedad o dominio de la parcela e instalaciones puede ser público o privado.

4.3.5 Simultaneidad de usos.

Todos y cada uno de los suelos y edificaciones del Sector y según la zona de ordenación a la cual pertenezcan tienen reguladas sus condiciones de uso.

Cuando a la zona se asigna más de un uso se considera que existe simultaneidad de usos.

No se considerara que existe simultaneidad de usos cuando los usos diversos existentes se puedan agrupar en uno solo si las condiciones que regulan el uso agrupador lo permiten (por ejemplo, el uso de oficinas puede considerarse comercial en determinados supuestos regulados en el Uso Comercial, etc.). Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir con las condiciones que lo regulan.

4.4 ORDENANZA 1: ZONA A: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UNI)

4.4.1 Ámbito.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **UNI**.

Corresponde a las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de edificación de viviendas unifamiliares, definidas en el Plan Parcial y que se recoge en los planos de zonificación.

4.4.2 Carácter.

Las zonas residenciales unifamiliares corresponden a superficies de dominio privado, para la localización de las edificaciones de este uso.

4.4.3 Uso y tipología característicos.

La tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con patio-jardín delantero y con patio-jardín trasero.

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.

4.4.3.1 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 publico o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares pareados o agrupados.

4.4.3.2 Usos Complementarios y prohibidos.

Los señalados a continuación:

USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	PARCELAS CON ORDENANZA UNI
1.RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR	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	-
	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	COM
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Taller repar de vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativos	ESP/8
	7.2. Uso Deportivo	ESP/8
	7.3. Sanitario y asistencial	ESP/8
	7.4. Educativo	ESP/8
	7.5. Administrativo Público	-
8. ESPACIOS LIBRES	8.1.Suelo Libre deUso Público (LUP)	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. Instal de transporte	-
	9.6. Puntos limpios	-
	9.7. Especiales	-

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 EN SUELO URBANIZABLE: 8. Se admite salvo que generase efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.

4.4.4 Tamaño y forma de la parcela.

La superficie mínima de parcela será de 250 m².

Fachada mínima admisible: la fachada principal a viario público de las parcelas tendrá una longitud mínima de 6 metros.

No obstante, se admite reducir un máximo del 40% de la superficie de la parcela mínima 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 interior.

4.4.5 Posición de la edificación en la parcela.

4.4.5.1 Ocupación máxima.

La edificación no ocupará más del 40% de la superficie de la parcela sobre rasante.

La ocupación bajo rasante no ocupará más del 40% de la superficie de la parcela, más la superficie ocupada por rampas de acceso.

4.4.5.2 Alineaciones y Retranqueos.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 3,00 metros. La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán como mínimo de 2 metros. A estos efectos, el espacio común a varias parcelas no se considerará que forme linderos con el resto de la propiedad.

Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior cuando cumpla los siguientes requisitos:

- a) Deberá estar destinado a uso de garaje.
- b) La construcción tendrá una altura máxima de una planta y 3,50 m de altura de coronación.
- c) El frente del cuerpo de edificación no podrá suponer más del 50% de la dimensión de lindero de fachada, ni tener una longitud mayor de 6 m.

4.4.6 Altura de la edificación.

4.4.6.1 Número máximo de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + 1) + bajo cubierta.

4.4.6.2 Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida para PB + 1, será de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el PGOU

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2.50 metros. Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

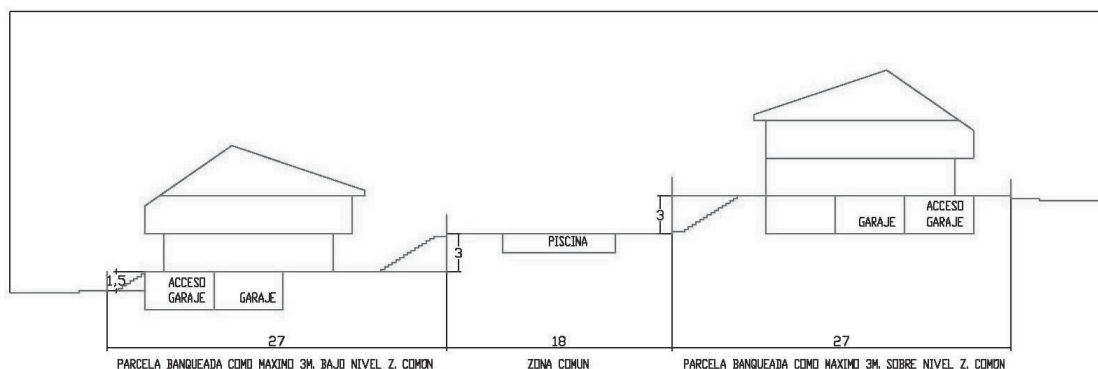
Dadas las características topográficas del sector, en el desarrollo de las manzanas será necesario introducir unos banquetes individuales que no deberán ser mayores de 3 m. tal como se expone en el gráfico adjunto.

Una solución que se propone para salvar el desnivel máximo que aparece en todo el sector, de 7,50 m. entre

dos calles a las que dé frente una manzana, es la siguiente:

- Sobre la calle de inferior cota se propone elevar la cota al máximo permitido de 1,50 m., el jardín interior a nivel de planta baja y acceso a la zona común mediante un banqueo de 3 m. subiendo
- Sobre la calle de superior cota se propone mantener la planta baja a nivel de la acera, el jardín interior a nivel de planta baja y acceso a la zona común mediante un banqueo de 3 m. bajando.

Con esta disposición tendríamos absorbidos los 7,50 m. de desnivel entre las dos calles y nunca dejando muros en banqueos de más de 3 m.



4.4.7 Aprovechamiento urbanístico.

Se plantea como el resto del sector, con una reserva de edificabilidad para cada manzana, independientemente de la superficie de esta.

La edificabilidad media por vivienda unifamiliar (no todas serán iguales dentro de la misma manzana) es la definida en el cuadro adjunto de edificabilidad. La edificabilidad máxima por cada manzana es la definida en el cuadro de edificabilidad adjunto a estas ordenanzas.

Se actuará por manzanas completas definidas en los planos como manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

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 pro indiviso. El espacio viario privado no computará a este efecto; sobre dicho espacio podrán edificarse elementos de ocio y deportivo al aire libre, así como sus instalaciones, sin computar dicha edificabilidad.

4.4.8 Dotación de servicios.

4.4.8.1 Aparcamientos.

Será obligatorio prever 1 plaza y media de aparcamientos por cada 100 m2 construidos o fracción, localizándose en sótano, semisótano o superficie dentro de la manzana.

Se establece como vinculante la disposición de dos entradas como máximo para acceso común a garaje en el total de cada manzana de residencial unifamiliar.

4.5 ORDENANZA 2: ZONAS B, C: BLOQUE ABIERTO**(COL)****4.5.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **COL**.

Corresponde a las manzanas marcadas por los números 11, 12, 13 y 14 del Plan Parcial, que se recoge en el plano de zonificación de dicho Plan Parcial.

4.5.2 Carácter.

Las zonas residenciales colectivas corresponden a superficies de dominio privado o público, para la localización de las edificaciones de este uso.

4.5.3 Uso y tipología característicos.

Corresponde a edificios exentos, con espacio libre en torno.

4.5.3.1 Uso Característico.

Residencial Colectiva

4.5.3.2 Usos Complementarios y prohibidos.

Los señalados a continuación:

USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	PARCELAS CON ORDENANZA COL
1. RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR	-
	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 restaurantes.	-
	2.7. Discotecas	-
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales	--
	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	COM
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Taller repar de vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativos	ESP/8
	7.2. Uso Deportivo	ESP/8
	7.3. Sanitario y asistencial	ESP/8
	7.4. Educativo	ESP/8
	7.5. Administrativo Público	-
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP)	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. Instal de transporte	-
	9.6. Puntos limpios	-
	9.7. Especiales	-

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 EN SUELO URBANIZABLE: 8. Se admite salvo que generase efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.

4.5.4 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 m².

4.5.5 Posición de la edificación en la parcela.

4.5.5.1 Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela o polígono edificable por la edificación será del 50% de la superficie del mismo.

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

4.5.5.2 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) y a linderos con otras propiedades o parcelas con otros usos, mínimo de 3,00 metros. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, o dos lados cuando se trate de viales con esquina intermedia.

4.5.5.3 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.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será mayor o igual que la semisuma de la altura de cada bloque.

4.5.6 Altura de la edificación y pendiente de cubierta.

4.5.6.1 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.

Pendiente de cubierta: La pendiente máxima de la cubierta será de 30º sexagesimales.

4.5.7 Aprovechamiento urbanístico.

Se plantea como el resto del sector, con una reserva de edificabilidad para cada parcela/manzana, independientemente de la superficie de esta.

El Aprovechamiento urbanístico de cada parcela/manzana es el señalado en el Plan Parcial. Es el valor de la superficie edificada total atribuida a cada una de las parcelas 11, 12, 13 y 14, por el Plan Parcial en el cuadro adjunto de edificabilidades.

Se actuará por parcelas completas, definidas en el plano de zonificación por los números 11, 12, 13 y 14.

El cómputo de edificabilidad se atenderá a lo señalado por el PGOU.

4.5.8 Dotación de servicios.**4.5.8.1 Aparcamientos.**

Será obligatorio prever 1 plaza y media de aparcamientos por cada 100 m² construidos o fracción, localizándose en sótano, semisótano o superficie dentro de la parcela.

Se establece como vinculante la disposición de dos entradas como máximo para acceso común a garaje en el total de cada parcela de residencial colectiva.

4.6 ORDENANZA 3: ZONA D: SERVICIOS TERCIARIOS**(SER)****4.6.1 Ámbito.**

Comprende esta zona el área representada en los Planos de Calificación y Usos como **SER**.

Corresponde a la parcela 15 de edificación de comercial servicios, definida en el Plan Parcial y que se recoge en los planos de zonificación.

4.6.2 Uso y tipología característicos.**4.6.2.1 Uso Característico.**

El uso característico de la zona es el de comercial y servicios.

4.6.2.2 Usos Complementarios y prohibidos.

Los señalados a continuación.

USOS GLOBALES	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	PARCELA CON ORDENANZA
		SER
1. RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR	-
	1.2. COLECTIVA	-
2. COMERCIO Y SERVICIOS	2.1. Comercio de barrio	PRE
	2.2. Comercio de ciudad	PRE
	2.3. Centro comercial	-
	2.4. Comercio escaparate	-
	2.5. Servicios personales	PRE
	2.6. Bares, cafeterías y restaurantes.	PRE
	2.7. Discotecas	-
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales	COM
	3.2. Locales de Oficinas	COM
	3.3. Edificios de Oficinas	COM
4. INDUSTRIA	4.1. Elaboración y distr.	-
	4.2. Almacenes	-
	4.3. Artesanía	-
	4.4. Talleres	-
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles	100
	5.2. Residencias	100
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje	COM
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Taller repar de vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativos	COM
	7.2. Uso Deportivo	COM
	7.3. Sanitario y asistencial	COM
	7.4. Educativo	COM
	7.5. Administrativo Público	COM
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP)	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. Instal de transporte	-
	9.6. Puntos limpios	-
	9.7. Especiales	-

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 EN SUELO URBANIZABLE

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.

4.6.3 Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m².

4.6.4 Posición de la edificación en la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 60% de la parcela.

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

Podrá adosarse a linderos de otras parcelas con cerramientos totalmente opacos. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes de retranqueos mínimos:

- A linderos un mínimo de 2 metros.
- A vías públicas, 3 metros.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

4.6.5 Altura de la edificación.

El número máximo de plantas se atenderá al PGOU.

4.6.6 Aprovechamiento urbanístico.

El Aprovechamiento Urbanístico será el señalado por el Plan Parcial en el cuadro de características.

4.6.7 Condiciones estéticas.

Las edificaciones a implantar podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que se estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

4.6.8 Dotación de servicios.**4.6.8.1 Aparcamientos.**

Es uso necesario el de aparcamiento bajo rasante, a razón de 1 plaza y media por cada 100 m² construidos o fracción.

Se establece como vinculante la disposición de dos entradas como máximo para acceso común a garaje en el total de la parcela.

4.7 ORDENANZA 4: ESPECIAL ZONAS DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES: CENTRO DE TRANSFORMACION. (SU-T)

4.7.1 Ámbito.

Se trata de la ordenanza especial para zona de servicios infraestructurales como son los centros de transformación que se recoge en el presente Plan Parcial y en el plano de zonificación y se denominará en dicho plano como SU-T.

4.7.2 Carácter.

Las zonas de Servicios Infraestructurales corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales y que tienen carácter privativo de la titularidad a los efectos de su disposición a favor de la compañía suministradora, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación, estaciones de bombeo, pozos, etc.

En estas superficies la edificabilidad no computa, por estar destinada a elementos de infraestructura.

4.7.3 Usos característicos y complementarios.

4.7.3.1 Usos exclusivos.

Servicio básico abastecimiento energía eléctrica al sector.

4.7.3.2 Usos prohibidos.

Restantes usos.

4.7.4 Tamaño y forma de la parcela.

4.7.4.1 Alineaciones.

Son las definidas en el plano de zonificación.

4.7.5 Posición de la edificación en la parcela.

4.7.5.1 Coeficiente máximo de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela edificable será del 100% de dicha parcela.

4.7.5.2 Retranqueos.

Serán los señalados por la Compañía suministradora.

4.7.6 Altura de la edificación y construcciones permitidas.

4.7.6.1 Altura máxima de la edificación.

Deberán ser enterrados.

4.8 ORDENANZA 5: DOTACIÓN COMUNITARIA**(DC)****4.8.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **DC**

Se trata de la ordenanza especial para zona de equipamiento que se recoge en el presente Plan Parcial para Dotación Comunitaria

4.8.2 Carácter.

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.8.3 Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación las normas que para este uso define el PGOU en su:

Volumen III: Ordenanzas y normativa específica de suelo urbano.

Título 5: Regulación del suelo urbano.

Capítulo 3. Ordenanzas de edificación

1. ORDENANZA DOTACIÓN COMUNITARIA O EQUIPAMIENTO (DC)

4.9 ORDENANZA 6: ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

4.9.1 Ámbito.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **LUP**.

4.9.2 Carácter.

Los espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o a zonas arboladas sobre pasos de infraestructuras.

4.9.3 Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación las normas que para este uso define el PGOU en su:

Volumen III: Ordenanzas y normativa específica de suelo urbano.

Título 5: Regulación del suelo urbano.

Capítulo 3. Ordenanzas de edificación

3. ORDENANZA ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

4.10 ORDENANZA 7: CONDICIONES DE ORDENACIÓN JARDIN PRIVADO. (JP)**4.10.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas de espacios libres de parcela.

4.10.2 Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación las normas que para este uso define el PGOU en su:

Volumen III: Ordenanzas y normativa específica de suelo urbano.

Título 5: Regulación del suelo urbano.

Capítulo 3. Ordenanzas de edificación

4. ORDENANZA CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE JARDÍN PRIVADO (JP)

4.11 ORDENANZA 8: ZONA DE VIARIO Y APARCAMIENTOS.**(RVL/RVG)****4.11.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **RVL y RVG**

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como Red Viaria General, como Red Principal RG-1 y la Red Viaria interior como Viario Local VL.

Son zonas destinadas a circulación rodada o peatonal o estacionamiento de vehículos, así como a paradas o aparcamientos de vehículos de transporte de viajeros.

4.11.2 Condiciones de uso.

El uso característico es el de viario rodado o peatonal y aparcamiento de vehículos, con las condiciones establecidas en la reglamentación sectorial de aplicación.

4.11.2.1 Usos compatibles.

Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, recogida neumática de basuras, etc.) que discurran en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

El arbolado en alineaciones de aceras y aparcamientos.

Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

Mobiliario urbano propio del uso preferente.

4.11.2.2 Usos Prohibidos.

El resto de usos no mencionados en el punto anterior.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, aunque se permitirían, bajo autorización municipal, instalaciones provisionales, tipo quiosco de venta aislado, colocación de cabinas de servicio telefónico que no superen los 5 m² ocupados, siempre que no se invada la calzada rodada, y se deje un paso peatonal libre mínimo de 1.20 m.

4.12 ORDENANZA 9: ZONA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VIS/VPP. (VIS)**4.12.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **VIS**.

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como Red Supramunicipal para Viviendas Públicas o de Integración Social

4.12.2 Condiciones de aplicación.

Esta ordenanza queda remitida a su desarrollo mediante un Plan Especial para esta zona.

4.13 ORDENANZA 10: ZONA DE TRANSICIÓN CON MOTA (MOTA)**4.13.1 Ámbito.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos como **MOTA**.

Esta norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como MOTA.

4.13.2 Carácter.

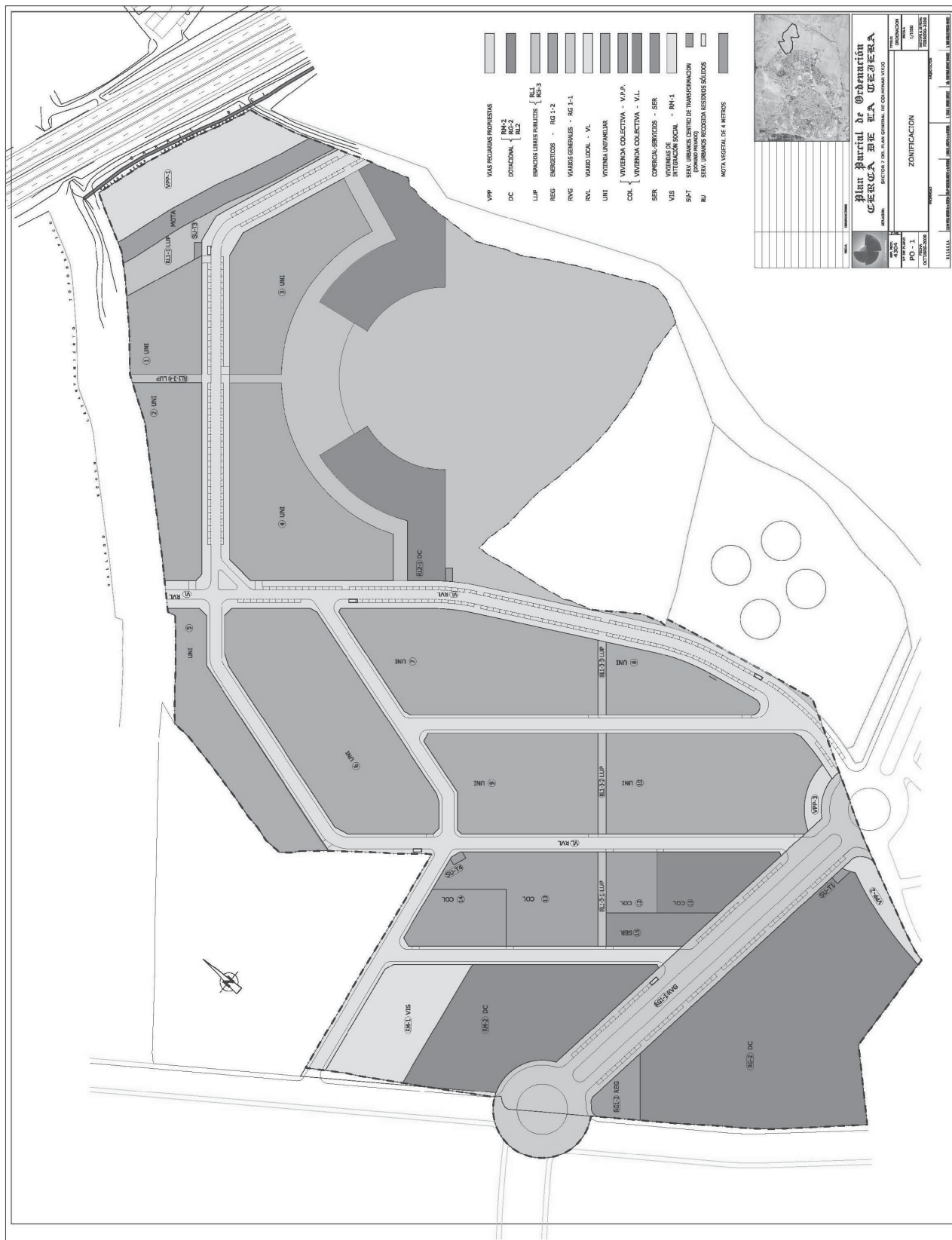
Este espacio libre del Plan Parcial corresponde a un espacio de dominio y uso público destinado a medida correctora para la atenuación del ruido procedente de la carretera M-607.

4.13.3 Condiciones de aplicación.

Su uso característico es el de un espacio libre de edificación con arbolado y jardinería estando todos los demás usos prohibidos.

5 CAPITULO 5. CUADROS RESUMEN

5.1 PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-7.



5.2 CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL SECTOR 7. CERCA DE LA TEJERA.

SECTOR 7	ZONA	MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	CLAVE DE DROEJANZA	TITULARIDAD	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	% en sector		PARCELA MEDIA (m ²)	COEF. OCUPACIÓN MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	COEF. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m ²)		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR	Nº VIVIENDAS	m ² /VIVIENDA	
							en sector	en la zona					RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL COLECTIVA				COEF. PONDERACIÓN
A		1	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	3.689,08	6,56%	333,56	40,00%	1.467,68	0,584	2.088,00	1,05	2.088,00	11	188,00		
		2	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	5.023,12	6,33%	279,06	40,00%	2.109,25	0,674	3.394,00	1,05	3.394,00	18	188,00		
		3	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	7.946,69	9,28%	292,57	40,00%	2.938,68	0,665	4.888,00	1,05	4.888,00	26	188,00		
		4	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	10.177,6	12,79%	316,18	40,00%	4.047,0	0,595	6.016,00	1,05	6.016,00	32	188,00		
		5	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	6.256,33	7,96%	266,14	40,00%	2.581,0	0,657	4.366,00	1,05	4.366,00	22	188,00		
		6	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	18.519,42	17,07%	250,08	40,00%	5.401,77	0,752	10.653,60	1,05	10.653,60	54	188,00		
		7	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	11.097,61	14,07%	252,72	40,00%	4.493,04	0,745	8.772,00	1,05	8.772,00	44	188,00		
		8	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	3.688,85	4,89%	322,40	40,00%	1.547,54	0,583	2.266,00	1,05	2.266,00	12	188,00		
		9	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	7.778,74	9,83%	268,23	40,00%	3.111,50	0,701	5.452,00	1,05	5.452,00	29	188,00		
		10	Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	10.431,34	13,18%	264,42	40,00%	4.172,54	0,739	7.708,00	1,05	7.708,00	41	188,00		
B		Residencial Unifamiliar	UNI	Privado	79.622,75	32,84%	273,82	40,00%	31.653,0	0,697	54.332,00	1,05	54.332,00	289	188,00			
		Residencial Colectiva Libre	COL	Público	2.942,39	100,00%		50,00%	1.471,20	1,391	4.092,00	1,00	4.092,00	33	124,00			
C		Residencial Colectiva VPPB	COL	Público	2.942,39	1,27%		50,00%	1.471,20	1,391	4.092,00	1,00	4.092,00	33	124,00			
		Residencial Colectiva VPPB	COL	Público	1.578,50	16,25%		50,00%	789,75	0,721	1.398,50	0,73	880,00	11	103,50			
D		Residencial Colectiva VPPB	COL	Privado	5.527,37	58,84%		50,00%	2.761,9	0,774	4.275,00	0,73	4.275,00	45	95,00			
		Residencial Colectiva VPPB	COL	Privado	2.644,6	26,93%		50,00%	1.307,23	0,908	2.375,00	0,73	2.375,00	25	95,00			
E		Residencial Colectiva VPP	COL	Público	9.716,33	4,0%		50,00%	4.858,17	1,150	11.778,08	0,73	8.600,00	108	103,50			
		Comercial Servicios	SER	Público	1.591,69	0,66%		60,00%	955,01	12,43	1.978,00	1,15	2.774,70					
F		Comercial Servicios	SER	Privado	153,72	2,66%		100,00%	63,72									
		Centro Transformación	SU-T	Privado	48,39	21,77%		100,00%	48,39									
G		Centro Transformación	SU-T	Privado	54,52	24,52%		100,00%	54,52									
		Centro Transformación	SU-T	Privado	55,69	25,05%		100,00%	55,69									
H		Infraestructuras	SU-T	Privado	222,31	0,09%		100,00%	222,31									
		Infraestructuras	SU-T	Público	93.605,47	38,61%			39.659,78					71.680,08				
I		Via Pequeña Propuesta	VPP	Público	5.719,98	78,05%												
		Via Pequeña Propuesta	VPP	Público	880,56	14,65%												
J		Via Pequeña Propuesta	VPP	Público	487,76	7,9%												
		Via Pequeña Propuesta	VPP	Público	6.688,30	2,78%												
K		Viviendas I.S.	VIS	Público	4.808,00	33,37%												
		Viviendas I.S.	VIS	Público	9.601,93	66,53%												
L		Red Supramunicipal	DC	Público	14.409,93	5,94%												
		Vario General	RVG	Público	14.005,13	20,22%												
M		Energéticos	REG	Público	1.048,59	1,5%												
		Equipamiento	OC	Público	2.617,08	3,22%												
N		Espacios Libres	LUP	Público	32.387,13	47,05%												
		Espacios Libres	LUP	Público	69.258,03	28,56%												
O		Espacios Libres	LUP	Público	1.769,04	1,77%												
		Espacios Libres	LUP	Público	7.393,75	32,32%												
P		Espacios Libres	LUP	Público	4.033,36	1,77%												
		Espacios Libres	LUP	Público	432,00	1,90%												
Q		Espacios Libres	LUP	Público	306,94	1,39%												
		Espacios Libres	LUP	Público	301,33	1,32%												
R		Equipamiento	OC	Público	4.583,47	20,15%												
		Equipamiento	OC	Público	5.150,56	22,62%												
S		Red de servicios urbanos	MOTA	Público	2.461,78	10,77%												
		Red Local	RVL	Público	22.767,73	9,39%												
T		Vario Local	RVL	Público	35.722,60	100,00%												
		Vario Local	RVL	Público	35.722,60	14,74%												
U		Vario Local	RVL	Público	148.856,59	61,39%												
		Vario Local	RVL	Público	242.462,06	100,00%												
TOTAL 100% EN EL SECTOR																430	71.680,08	71.680,08

5.3 CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA TOTALIDAD DEL SECTOR SUP 7 "CERCA DE LA TEJERA", SEGÚN EL PLAN PARCIAL.

SECTOR 7	ZONA	MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	TITULARIDAD	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARA EL SECTOR 7 "CERCA DE LA TEJERA": EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.				APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR	Nº VIVIENDAS	m ² / VIVIENDA
						COMERCIAL SERVICIOS	RESIDENCIAL COLECTIVA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	COEF. PONDERRACIÓN			
		1	Residencial Unifamiliar	Privado	3.689,18			2.058,00	1,05	2.074,40	11	188,00
		2	Residencial Unifamiliar	Privado	5.023,12			3.394,00	1,05	3.552,70	18	188,00
		3	Residencial Unifamiliar	Privado	7.346,69			4.888,00	1,05	5.027,40	26	188,00
		4	Residencial Unifamiliar	Privado	10.077,6			6.006,00	1,05	6.306,80	32	188,00
		5	Residencial Unifamiliar	Privado	6.295,03			4.186,00	1,05	4.342,80	22	188,00
		6	Residencial Unifamiliar	Privado	13.534,42			10.620,00	1,05	10.659,60	54	188,00
		7	Residencial Unifamiliar	Privado	10.097,81			8.272,00	1,05	8.665,60	44	188,00
		8	Residencial Unifamiliar	Privado	3.888,85			2.386,00	1,05	2.388,80	12	188,00
		9	Residencial Unifamiliar	Privado	7.778,74			5.492,00	1,05	5.724,60	29	188,00
		10	Residencial Unifamiliar	Privado	10.491,34			7.708,00	1,05	8.093,40	41	188,00
	A		Residencial Unifamiliar		791.027,75		54.322,00		1,05	57.949,60	269	188,00
		11	Residencial Colectiva Libre	Pública	2.942,89		4.092,00		1,00	4.092,00	33	124,00
	B		Residencial Colectiva Libre		2.942,89		4.092,00		1,00	4.092,00	33	124,00
		12	Residencial Colectiva VPPB	Pública	1.576,50		1.036,50		0,73	831,11	11	103,50
		13	Residencial Colectiva VPPB	Privado	5.522,37		4.275,00		0,73	4.770,35	45	95,00
		14	Residencial Colectiva VPPB	Privado	2.634,46		2.293,72		0,73	2.588,55	18	125,54
			Residencial Colectiva VPPB				2.375,00				25	95,00
			Residencial Colectiva VPPB				1.028,86				9	125,54
	C		Residencial Colectiva VPPB		9.716,33		10.793,08		0,73	8.600,01	108	103,50
		15	Comercial Servicios	Pública	1.591,69	1.976,00			1,15	2.274,70		
	D		Comercial Servicios		1.591,69	1.976,00			1,15	2.274,70		
		SU-11	Centro Transformación	Privado	637,72							
		SU-12	Centro Transformación	Privado	483,9							
		SU-13	Centro Transformación	Privado	54,52							
		SU-14	Centro Transformación	Privado	55,68							
	SU		Infraestructuras		222,31							
SUELO LUCRATIVO					93.805,47		71.580,08			71.575,31	430	
	S. GENERALES		Vía Pecuaria Propuesta		6.688,30							
	REDES		Red Supramunicipal		14.409,33							
			Red General		69.258,03							
			Red Local		22.787,73							
	VARIO LOCAL		Vario Local		35.732,60							
					148.856,59							
SUELO NO LUCRATIVO					242.462,06		71.580,08			71.575,31	430	
	TOTAL 100% EN EL SECTOR											

5.4 CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL 10% DEL SECTOR SUP 7 "CERCA DE LA TEJERA", SEGÚN EL PLAN PARCIAL

SECTOR 7	ZONA	MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	TITULARIDAD	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m2)			RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR	Nº VIVIENDAS	m² / VIVIENDA
						COMERCIAL SERVICIOS	RESIDENCIAL COLECTIVA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
		11	Residencial Colectiva Libre	Público	2.942,38		4.082,00		1,00	4.082,00	33	124,00	
	B		Residencial Colectiva Libre		2.942,38		4.082,00		1,00	4.082,00	33	124,00	
		12	Residencial Colectiva VPPB	Público	1.579,50		1.036,50		0,73	831,00	11	103,50	
	C		Residencial Colectiva VPP		1.579,50		1.036,50		0,73	831,00	11	103,50	
		15	Comercial-Servicios	Público	1.579,50	1.579,50			1,15	2.274,70			
	D		Comercial-Servicios		1.579,50	1.579,50			1,15	2.274,70			
SUELO LUCRATIVO					6.143,58		7.208,50		1,15	7.977,81	44		
					6.143,58		7.208,50			7.977,81	44		
			TOTAL 10% DEL SECTOR PARA EL AYUNTAMIENTO		6.143,58		7.208,50			7.977,81	44		

5.5 CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL 90% DEL SECTOR SUP 7 "CERCA DE LA TEJERA", SEGÚN EL PLAN PARCIAL

SECTOR 7	ZONA	MANZANA	USO CARACTERÍSTICO	TITULARIDAD	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m2)			RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR	Nº VIVIENDAS	m² / VIVIENDA
						COMERCIAL SERVICIOS	RESIDENCIAL COLECTIVA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
		1	Residencial Unifamiliar	Privado	3.689,19			2.068,00		1,05	2.171,40	11	188,00
		2	Residencial Unifamiliar	Privado	5.023,02			3.394,00		1,05	3.563,70	18	188,00
		3	Residencial Unifamiliar	Privado	7.346,59			4.888,00		1,05	5.132,40	26	188,00
		4	Residencial Unifamiliar	Privado	10.177,6			6.016,00		1,05	6.316,80	32	188,00
		5	Residencial Unifamiliar	Privado	6.235,03			4.186,00		1,05	4.392,80	22	188,00
		6	Residencial Unifamiliar	Privado	13.510,42			10.622,00		1,05	10.659,60	54	188,00
		7	Residencial Unifamiliar	Privado	11.097,61			8.272,00		1,05	8.685,80	44	188,00
		8	Residencial Unifamiliar	Privado	3.868,85			2.256,00		1,05	2.368,80	12	188,00
		9	Residencial Unifamiliar	Privado	7.778,74			5.462,00		1,05	5.724,00	29	188,00
		10	Residencial Unifamiliar	Privado	10.431,34			7.708,00		1,05	8.093,40	41	188,00
A			Residencial Unifamiliar		79.122,75			54.332,00		1,05	57.048,60	289	188,00
		13	Residencial Colectiva VPPB	Privado	5.522,37		4.276,00			0,73	4.770,35	45	35,00
			Residencial Colectiva VPPB		2.259,72		2.259,72					18	125,54
		14	Residencial Colectiva VPPB	Privado	2.014,46		2.375,00			0,73	2.558,55	25	95,00
			Residencial Colectiva VPPB		1.293,86		1.293,86					9	125,54
C			Residencial Colectiva VPP		8.166,83		10.034,58			0,73	7.328,90	97	103,50
		SU-11	Centro Transformación	Privado	68,72								
		SU-12	Centro Transformación	Privado	48,89								
		SU-13	Centro Transformación	Privado	54,52								
		SU-14	Centro Transformación	Privado	56,68								
SU			Infraestructuras		222,31								
SUELO LUCRATIVO					87.491,89		64.371,56				64.377,50	386	
			90% DEL SECTOR		87.491,89		64.371,56				64.377,50	386	

5.6 CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR 7 "CERCA DE LA TEJERA"

CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 "CERCA DE LA TEJERA"															
Nº	ORDENANZA			DISEÑO				APROVECHAMIENTOS			USOS PERMITIDOS				
	ZONA	GRADO	AMBITO	TIPOLOGIA	RETRANQUEOS A CALLE	RETRANQUEOS A LINDEROS	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	PARCELA MÍNIMA m ² .	COEF. OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	M.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PREDOMINANTE PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE	PROHIBIDO
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RUI	UNI	Agrupada Pareada	3 m.	0 m. 0 2 m.	6 m.	250 m ²	40% SR 40% BR	II	7	Según Plan Parcial	Residencial unifamiliar	Ver Ordenanza 1	Ver Ordenanza 1
2	RESIDENCIAL COLECTIVA		COL	Bloque Abierto	3 m.	3 m.	20 m.	1.000	50% SR 80% BR	III	10	Según Plan Parcial	Residencial colectiva	Ver Ordenanza 2	Ver Ordenanza 2
3	COMERCIAL-SERVICIOS		SER	-	0 m. 0 3 m.	0 m. 0 2 m.	20 m.	500	60% SR 100% BR	III	II	Según Plan Parcial	Comercio y Servicios	Ver Ordenanza 3	Ver Ordenanza 3
4	CENTROS DE TRANSFORMACION	Infraestructural	SU-T	--	--	--	--	--	0% SR 100% BR	--	--	--	Abastecimiento Energía Eléctrica al Sector	Ver Ordenanza 4	Ver Ordenanza 4
5	DOTACIONES COMUNITARIAS O EQUIPAMIENTOS		DC	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	SEGUN PGOU	No se considera	Dotación Comunitaria Générica	Ver Ordenanza 5	Ver Ordenanza 5
6	ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO		LUP	--	--	6 m.	--	Las que figuren en el Plan Parcial	--	I	4	5%	Parques, Jardines y Paseos	Ver Ordenanza 6	Ver Ordenanza 6
7	ZONA VERDE DE JARDIN PRIVADO		JP	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Jardín Privado	Ver Ordenanza 7	Ver Ordenanza 7
8	RED VIARIA		VI RC-1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Viento, Aparcamiento y Combustibles de Gasera	Ver Ordenanza 8	Ver Ordenanza 8
9	RED SUPRAMUNICIPAL PARA VIVIENDAS PÚBLICAS Y DE INTEGRACIÓN SOCIAL		VIS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Ver Ordenanza 9	Ver Ordenanza 9
10	MOTA EN ZONA DE TRANSICIÓN		MOTA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Espacio libre	Ver Ordenanza 10	Ver Ordenanza 10

SE REMITE A UN PLAN ESPECIAL PARA LA ZONA--

En Madrid, octubre de 2.008

Fdo.:

Fdo.:

Los Arquitectos.

La Propiedad.

Colmenar Viejo, a 7 de mayo de 2018.—El alcalde, Jorge García Díaz.

(02/17.747/18)

