

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

ORDENANZA BLOQUE ABIERTO	BA
--------------------------	----

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 m².

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 m² 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 m².

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 m² 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 m2e/m2s
COL LIBRE	0,681
COL VPB	0,887
COL VPPL	0,831

DILICENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.C. ELLA M.A.G.





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 genere 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.



ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

UNI

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.

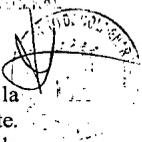
3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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 m² en régimen libre de vivienda. En régimen de vivienda de protección pública, la parcela mínima será de 200 m².

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.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
En la Oficina de Urbanismo
P.O. ELEUTERIO GARCÍA



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 topológica.

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 m² 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 ² c/m ² s
UNI LIBRE	0,509
UNI VPPL	0,612

9. USOS COMPATIBLES

USOS GLOBALES	CATEGORIAS	COMPATIBILIDAD DE USOS
	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 m2.

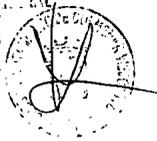
4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 de Noviembre de 2007



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 m2c/m2s
TER	1,238
COMERCIAL DE BARRIO O DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN TER	0,537

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 7 de NOV 2007
EL/LA SECRETARIO GENERAL
P.O. EL/LA T.A.G.





8. USOS COMPATIBLES

CATEGORIAS		COMPATIBILIDAD DE USOS
USO CARACTERÍSTICO	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	USO CARACTERÍSTICO DE LA MANZANA: TERCIARIO, TER
I. 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 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 siempre que su uso específico guarde relación con el uso global terciario de oficinas, y salvo que genere efectos negativos en el vecindario y sin posibilidad de solución.



ORDENANZA INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

INFR

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 pomenorizado 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 ² c/m ² 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.

ORDENANZA DOTACIÓN COMUNITARIA O EQUIPAMIENTO	DC
--	-----------

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

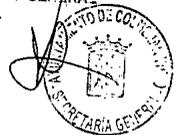
El uso característico será el de Dotación Comunitaria.

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.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
E/L/A SECRETARIO GENERAL
P.O. E/L/A T.A.G.





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	ESP/1
	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	100
	2.6. Bares, cafeterías y restaurantes	100
	2.7. Discotecas	-
3. OFICINAS	3.1. Despachos Profesionales	-
	3.2. Locales de Oficinas	COM
	3.3. Edificios de Oficinas	COM
4. INDUSTRIA	4.1. Transformación y elaboración	-
	4.2. Almacenes	COM
	4.3. Artesanía	COM
	4.4. Talleres	-
5. ALOJAMIENTO	5.1. Hoteles	-
	5.2. Residencias	-
6. TRANSPORTE	6.1. Garaje	COM
	6.2. Edificio de aparcamiento	-
	6.3. Talleres de reparación y serv. De vehículos	-
	6.4. Gasolinera	-
7. DOTACIONES COMUNITARIAS	7.1. Uso Cultural, religioso y recreativo	PRE
	7.2. Uso Deportivo	PRE
	7.3. Uso sanitario y asistencial	PRE
	7.4. Educativo	PRE
	7.5. Administrativo de la Administración Pública	PRE
	7.6. Infraestructuras	PRE
8. ESPACIOS LIBRES	8.1. Suelo Libre de Uso Público (LUP)	PRE 100
	8.2. Espacios de Jardín Privado (JP)	100
	8.3. Viario	-
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 ² :	2,0 m ² /m ²
Parcela entre 500 y 1.000 m ² :	1,5 m ² /m ²
Parcela entre 1.001 y 5.000 m ² :	1,0 m ² /m ²
Parcela igual o mayor de 5.000 m ² :	0,75 m ² /m ²

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.



**ORDENANZA SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURAS
PÚBLICAS O DE USO COMUNITARIO**

**VIARIO,
TC, CS**

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 m² de 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 n° 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.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 NOV 2007
E/LA SECRETARÍA MUNICIPAL
P.O. ELISA T.A.G.



1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano n° 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 Peadonales: 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 n° 05 de Ordenación.

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente
por el Pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 29 de Nov 2007
EL/LA SECRETARIO/GENERAL
P.O. EL/LA T.A.S.

**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, templetos, 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 m2 construidos.



Fdo: Javier Elizalde Pérez-Grueso, Arquitecto

DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente,
por el Pleno de este Ayuntamiento,
en sesión celebrada el día... 29 NOV 2007
EN LA SECRETARÍA GENERAL
P.O. EL LA YLA.G.

