



NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2,
“CERRO DEL BAILE”,
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

NORMAS URBANISTICAS ZONAS DE ORDENACION PLAN PARCIAL S.U.P SECTOR S2, AR.2, “CERRO DEL BAILE”

SUMARIO DE CONTENIDOS

1. NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO PGOU DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	4
1.2 AMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU	4
1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN	4

2. NORMAS DE USO

2.1 DEFINICIONES	5
2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS	5
2.3 USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	6
2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS	6
2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS	
2.4.2 USO ASOCIADO	
2.4.3 USO PROHIBIDO	
2.5 USO VIVIENDA	6
2.6 USO COMERCIO	6
2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS	6
2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO	7
2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO	
2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES	
2.8.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A UNIDAD BÁSICA	

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA	7
3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA	7
3.3 PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICACION	8
3.4 ESTUDIO DE DETALLE	8
3.5 EDIFICABILIDAD	9
3.6 SUPERFICIE EDIFICABLE	9
3.7 SUPERFICIE UTIL	10
3.8 RASANTE	10
3.8.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.	
3.8.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:	

3.9. MEDICION DE ALTURAS	10
3.10. MEDICION DE ALTURAS	10
3.10.1 ALTURA DE EDIFICACION EN METROS	
3.10.2 ALTURA MAXIMA REGULADORA DE EDIFICACION	
3.11 SOLIDO CAPAZ	11
3.11.1 PLANTAS BAJO RASANTE	
PLANTA SOTANO	
SEMISOTANO	
3.11.2 PLANTAS SOBRE RASANTE	
PLANTA BAJA	
ENTREPLANTA	
ÁTICOS EN CUBIERTA	
3.12 ALINEACION	12
3.12.1 LINDERO DE ALINEACION OFICIAL	
3.12.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.	
3.12.3 RETRANQUEO	
3.12.3.1 ALINEACION INTERIOR	
3.12.3.2 ELEMENTOS LIGEROS	
3.12.3.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS	
3.12.4 SALIENTES	
4. NORMAS ESTÉTICAS	
4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS	14
4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES	14
4.3 CUBIERTAS	14
4.4 CERRAMIENTO DE PARCELAS	14
4.5 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS	14
5 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	15
6 CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS	16
7 FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN	
A1 VIVIENDA COLECTIVA	20
A2 VIVIENDA COLECTIVA	21
D EQUIPAMIENTO PÚBLICO	22
E ECONOMICO/TERCIARIO	23
K SENDA PEATONAL	24
L ESPACIO LIBRE	25
P CALLE PEATONAL COMERCIAL	26
S ESPACIO LIBRE RESERVA INFRAESTRUCTURA ENERGETICA	27
T VIARIO	28
V ESPACIO LIBRE RESERVA DE VIARIO	29

NORMAS URBANISTICAS. ZONAS DE ORDENACION

PLAN PARCIAL DEL S.U.P. SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

1. NORMAS GENERALES

1.1 OBJETO

El objeto de esta Normativa es la regulación detallada del uso global y pormenorizado del suelo, volumen y demás particularidades de la edificación, así como las características estéticas de la ordenación y de su entorno en el ámbito del Suelo Urbanizable Programado Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del Plan General de Ordenación Urbana PGOU de San Sebastián de los Reyes.

1.2 AMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU

Su ámbito es la totalidad del Suelo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”, clasificado como Suelo Urbanizable Programado por el PGOU.

Serán de aplicación general las definiciones y regulación que sobre uso y edificación efectúa el vigente PGOU en sus Normas de suelo urbano, en todos los aspectos normativos que fueran aplicables en el Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” excepto aquellos aspectos que sean específicamente detallados en esta Normativa o se planteen con adaptados requerimientos o limitaciones, particularmente las referidas al Uso y Ordenanzas por Zonas.

Son normativas específicas a las establecidas por el PGOU de obligado cumplimiento, por lo que adaptando las determinaciones del PGOU, se coordina la actuación urbanística considerando el ámbito del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” dentro del territorio municipal, con unas características específicas que le confiere el presente Plan Parcial.

1.3 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En general, será de aplicación las Normas señaladas por el vigente PGOU.

En particular, tendrán carácter vinculante las determinaciones que figuran en estas Normas Urbanísticas del Plan Parcial, el documento Organización y Gestión de Ejecución y los Planos de Ordenación o-01 a o-08, así como los Planos de Información i-11 “traslado aéreo red eléctrica REE”, e i-12 “redes públicas, redes supramunicipales Vías Pecuarias espacio libre protegido” del Plan Parcial del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”,

Así mismo, la Memoria, tiene carácter vinculante en sus apartados relativos a:

3 *Ámbito del Plan Parcial*

6.6 *Unidades Básicas. Ordenanzas*

7 *Adecuación del Plan Parcial al PGOU de San Sebastián de los Reyes*

8 *Justificación del cumplimiento de las reservas para Redes en el Plan Parcial del S.U.P. Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. Determinadas por la Ley 9/2001 LSCM.*

9 *Ponderación relativa de Usos. Aprovechamiento unitario*

La Memoria, en su conjunto, contiene las determinaciones y criterios que identifican la comprensión del presente Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”.

2. NORMAS DE USO

2.1 DEFINICIONES

Son las correspondientes al art. 7.9 de las vigentes NNUU-PGOU.

Corresponde a los usos globales: Vivienda / Económico / Dotacional.

El PGOU, distingue entre uso característico, alternativo, condicionado, asociado y prohibido.

El uso característico, es el global o pormenorizado que caracteriza una Zona de Ordenación del Plan Parcial por ser el predominante o el dominante en la utilización de una parcela o Unidad Básica. Pueden coexistir varios usos como característicos de la Unidad Básica.

El uso alternativo, no caracterizador del ámbito que, puede coexistir y/o sustituir libremente parcial o totalmente el uso característico de parcela, manzana o Unidad Básica.

El uso condicionado, se admite mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico, haciéndolo compatible con él.

El uso asociado, es aquel que se considera equipamiento o datación, o complemento justificado en el uso implícito característico, por lo que su presencia en cuantía razonable no altera ni sustituye, ni desvirtúa a éste, ni es necesario una previsión específica para implantación simultánea y vincula al uso característico.

El uso prohibido, son los que en una Zona de Ordenación no aparecen como característicos, o alternativos, o condicionados, o expresamente prohibidos en el desarrollo del Plan Parcial.

2.2 CLASIFICACIÓN DE USOS

Son los referidos en el art. 7.9.2 de las NNUU-PGOU, excluidos los usos no ordenados por el Plan Parcial: uso Económico-Industrial, uso Vivienda Unifamiliar y Estación de Servicio.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		
VIVIENDA	VIVIENDA PROTEGIDA	COLECTIVA	VPP \geq 110 m ²
			VPP < 110 m ²
	VIVIENDA LIBRE	COLECTIVA	VL
ECONÓMICO	TERCIARIO	OFICINA	
		COMERCIO	C1 \leq 2.500 m ² construidos
			C2 > 2.500 m ² construidos
		RESIDENCIAL PÚBLICO	
		RESTAURACIÓN	
		ESPECTÁCULO	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	
		CULTURAL-SOCIAL	
		DEPORTIVO	
		DOCENTE	
		RECREATIVO	
		RELIGIOSO	
		SANITARIO	
		SERVICIO PÚBLICO	
		ESPACIO LIBRE	
	INFRAESTRUCTURA		
	GARAJE		

2.3 USO GLOBAL O PORMENORIZADO

El uso Global o Pormenorizado: característico, alternativo, condicionado o asociado de cada Zona se señala en la ficha de Zona de Ordenación correspondiente. Toda modificación de uso deberá tramitarse como modificación de Plan Parcial.

2.4 DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS

Son de aplicación las determinaciones de las NNUU-PGOU para usos globales: art 7.9.2.1 uso global vivienda; art. 7.9.2.2, uso global económico; art. 7.9.2.3, uso global dotacional; así como para las condiciones particulares: art. 7.9.3, del uso global vivienda; art. 7.9.4 del uso global económico; y art.7.9.5 del uso global dotacional.

Con las siguientes especificaciones:

2.4.1 USO ALTERNATIVO ESPACIO LIBRE EN REDES PÚBLICAS

El uso dotacional ESPACIO LIBRE siempre tiene el carácter de uso alternativo en las parcelas reservadas para Redes Públicas Locales, Generales y Supramunicipales con uso de Infraestructuras, Equipamientos o Servicios.

2.4.2 USO ASOCIADO

En todas las Ordenanzas el uso garaje tiene carácter de uso asociado.

2.4.3 USO PROHIBIDO

Todos los usos no autorizados explícitamente en las fichas de Zona de Ordenación tienen la consideración de usos prohibidos. Específicamente, en las Zonas de Ordenación A1 y A2, es un uso prohibido el de oficinas excepto en planta baja y en su categoría de despacho profesional en el interior de la vivienda hasta el 50% de la superficie total (art. 7.9.3.1.1 de las NNUU-PGOU).

2.5 USO VIVIENDA

Desde la equidistribución que propicia el mecanismo de aprovechamiento tipo, siempre podrá destinarse a $VPP \geq 110 \text{ m}^2$ cualquier superficie inicialmente destinada a Vivienda Libre VL, y de cualquiera de estas dos a $VPP < 110 \text{ m}^2$. Esta mutación voluntaria en el presente Plan Parcial o en la edificación, se legitima valiéndose de los coeficientes de ponderación entre usos, modificar-multiplicar- la superficie edificable; no obstante, el número de viviendas, fijado por la ficha de Suelo Urbanizable Programado, para el Sector S.U.P S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” del PGOU tiene carácter de máximo.

2.6 USO COMERCIO

El condicionamiento de licencias de apertura se regulará según las prescripciones de las Leyes de Comercio vigentes, a nivel local, autonómico y estatal.

2.7 SIMULTANEIDAD DE USOS

En aquellas Zonas de Ordenación que permitan varios usos distintos al uso vivienda simultáneamente en edificio exclusivo uso vivienda colectiva, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

2.8 REGULACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

2.8.1 APARCAMIENTO ANEJO A UN USO

Se implantarán en el interior de la propiedad, preferentemente en garaje en planta sótano. No obstante, la dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso podrá también implantarse en planta semisótano, planta baja o aparcamiento en superficie.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso se regula según el art.7.9.5.4.9 de las NNUU-PGOU:

USO VIVIENDA COLECTIVA dos plazas por vivienda, debiendo estar vincula, al menos una plaza a cada vivienda.

USO OFICINA, COMERCIO, RESTAURACION dos plazas por cada 100 m² construidos, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.

USO ESPECTACULO, CENTRO DE REUNIÓN una plaza por cada 20 espectadores, pudiendo estar todas ellas en superficie al aire libre.

USO RESIDENCIAL PUBLICO-HOSPEDAJE una plaza por cada 100m² construidos

RESTO DE USOS EQUIPAMIENTO: SANITARIO, DOCENTE,... una plaza por cada 100m² construidos.

2.8.2 APARCAMIENTO ANEJO A USO ESPACIOS LIBRES

Se considera que los terrenos zonificados en el Plan Parcial con uso espacios libres, Zona de Ordenación L, K tienen su dotación de plazas de aparcamiento obligatorias incluidas en el viario público

2.8.3 ACCESO A GARAJES. ACCESO RODADO A PARCELA O UNIDAD BÁSICA

El acceso a los garajes se realizará desde el interior de la propiedad en todas las parcelas Unidades Básicas de las Zonas de Ordenación A1, A2, D y E1, desde los espacios comunes de parcelas. En todas ellas el acceso se realizará por el viario rodado público. No se permiten accesos rodados a las parcelas o Unidades Básicas de uso global vivienda o económico desde espacios libres públicos ni desde calles peatonales o parques públicos.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación la Normativa del PGOU, con las siguientes particularidades.

3.1 CONCEPTO DE ZONA DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

Recibe la denominación de Zona de Ordenación el conjunto de terrenos con una regulación homogénea de usos y edificación.

Las Zonas de Ordenación se refieren siempre a una o varias Unidades Básicas.

3.2 CONCEPTO DE UNIDAD BÁSICA

Las Unidades Básicas definidas son conjuntos de terrenos determinados y denominados por el Plan Parcial, cerrados por una poligonal, con ordenación homogénea. Es la parcelación básica realizada por el Plan Parcial, asimilable en algunos casos a parcelas o manzanas. En cada Unidad Básica, el Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” (del sistema de ejecución por compensación) puede distribuir homogéneamente viviendas y superficie edificable; precisa Proyecto de Ejecución de Edificación (no precisa Estudio de Detalle previo); y a las Parcelas resultantes de la Reparcelación del Sector S2, les será de aplicación las disposiciones sobre Unidades Básicas que se establecen en los apartados siguientes.

Las Unidades Básicas y las Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile, son susceptibles de parcelación urbanística, previo Estudio de Detalle, con los límites de parcelación e indivisibilidad, señaladas en las fichas de Zona de Ordenación.

Todas las Unidades Básicas tienen asociada:

- una superficie de terreno,
- una superficie edificable máxima, (en las redes públicas la superficie edificable se sustituye por un coeficiente de edificabilidad máximo),
- un número máximo de viviendas,
- una Ordenanza Zonal que regula el resto de parámetros/condiciones,

La edificabilidad máxima esta referenciada al valor de aprovechamiento correspondiente al m²c de uso vivienda libre (VL) según la ponderación establecida por el vigente PGOU de San Sebastián de los Reyes y las precisiones sobre el aprovechamiento realizados en la Memoria del presente Plan Parcial.

3.3 PROYECTO DE EDIFICACION

El Plan Parcial establece sobre cada parcela, manzana, o Unidad Básica y, por tanto, sobre las Parcelas de la Reparcelación del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 "Cerro del Baile, la totalidad de las precisiones necesarias para su desarrollo edificatorio directo y unitario, mediante Proyecto de Edificación.

3.4 ESTUDIO DE DETALLE

Será preceptiva la formulación de Estudio Detalle para la posterior parcelación de una parcela, manzana o Unidad Básica del Proyecto de Reparcelación, y cuando no se aborde de forma unitaria y conjunta su Proyecto.

Dada la facultad del Estudio de Detalle para la distribución no homogénea de viviendas, superficie edificable, altura, ocupación y posición de la edificación, éste determinará:

- * Delimitación de parcelas, linderos.
- * Sólido capaz.
- * Alturas máximas en plantas y en metros.
- * Alineaciones interiores.
- * Posición de la edificación en relación con los linderos y alineaciones interiores.
- * Rasantes de referencia de la edificación en cada ámbito interior, sólido o parcela.
- * Criterios de ocupación y retranqueo en cada ámbito interior, sólido o parcela.
- * Superficie edificable referenciada al aprovechamiento en cada ámbito interior, sólido, o parcela.
- * Numero de viviendas en cada ámbito interior, sólido, o parcela.

El Estudio de Detalle podrá prescindir de alguna de las precisiones anteriores cuando así se justifique expresamente.

El Estudio de Detalle establecerá superficies edificables evitando establecer coeficientes de edificabilidad: un plano reflejará la superficie edificable máxima de todas las zonas o parcelas.

Cuando el Estudio de Detalle determine una nueva parcelación deberá estar acompañado por un Proyecto de Parcelación Urbanística que se tramitará reglamentariamente.

3.5 EDIFICABILIDAD

Es la configuración del contenido del derecho a edificar expresado en metros edificables m^2c por cada metro de suelo m^2s .

La edificabilidad bruta se aplica sobre el total del Sector S2, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

La edificabilidad neta, se aplica sobre el solar o manzana o Unidad Básica, una vez que se han deducido los viales y suelos de cesión obligatoria.

3.6 SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la edificabilidad por superficie de terreno, expresado en m^2c .

Serán de aplicación las determinaciones del PGOU, con las siguientes precisiones específicas aclaratorias respecto de sus apartados:

A los efectos de medición de la superficie edificable computa la totalidad de las superficies construidas en cada planta con uso posible excepto las superficies que a continuación se enumeran:

- a. garajes en sótano o semisótano, y sus accesos en planta baja.
- b. garajes en planta baja cuando se justifique la imposibilidad de localización en otras plantas.
- c. trasteros y sus accesos, situados en sótano, semisótano y bajo cubierta, siempre que estén vinculados jurídicamente a la vivienda, sea uno por vivienda y con superficie útil máxima por trastero de $6 m^2$.
- d. terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente a partir de la línea del plano vertical de fachada. Si su fondo es igual o inferior a 2,00 metros no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 metros.
terrazas cerradas computarán al 100% la superficie construida que este retranqueada al interior del plano vertical de fachada.
- e. tendederos, hasta un máximo de $3 m^2$ útil por vivienda; hasta $5 m^2$ útil si la vivienda tiene instalación de aire acondicionado.
- f. zonas de actividades comunitarias en promociones de más de 25 viviendas, con un máximo del 2% de la superficie edificable residencial, siempre que no superen los $200 m^2$ y queden vinculados registralmente.
- g. huecos en planta mayores de $2 m^2$ útil con lado mínimo de 1,5m.
- h. los huecos de los ascensores, montacargas, montacoches y plataformas elevadoras.
- i. locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio.
- j. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar.
- k. el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10% si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc.
- l. La superficie de plantas bajas diáfanos y porches, sin uso específico, no computan como superficie edificable

3.7 SUPERFICIE UTIL

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.

3.8 RASANTE

La rasante la fija el art. 7.2.8 de las NNUU-PGOU como “la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación oficial y la vía o espacio público”.

3.8.1 CONCEPTO DE RASANTE VIRTUAL.

Dada la topografía del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile, y las dimensiones de la parcela, manzana, o Unidad Básica, para cuando la edificación deba retranquearse de la alineación oficial se define el concepto de Rasante Virtual como la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la parcela, manzana o Unidad Básica, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a él, o mixta entre las dos definiciones anteriores.

A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales. En el interior de la parcela, manzana o Unidad Básica será libre la disposición topográfica de los espacios libres, pero en los límites el terreno no podrá superar la cota de la rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes ya sean viarios, espacios libres públicos u otras parcelas, en las cotas de la rasante prevista en ellos por el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile

3.8.2 PLANTA BAJA REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN:

Para referenciar la altura de la edificación: planta baja, semisótano, sótano, y altura total, en las ordenanzas en las que la construcción debe retranquearse de la alineación oficial, los Proyectos de Ejecución de Edificación determinarán la cota de la planta baja de cada uno de los edificios, sólidos o parcelas que definan, de forma que ningún punto del pavimento de la planta baja se encuentre a una cota mayor de $\pm 2\text{m}$ sobre/bajo la superficie de rasante virtual de la parcela, manzana, o Unidad Básica. La edificación situada en la alineación oficial se ajustará a las condiciones de rasantes del PGOU.

3.9. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

3.9.1 EDIFICACION AISLADA O EN BLOQUE ABIERTO

Es la edificación que está exenta en el interior de una parcela o Unidad Básica, sin que ninguno de sus planos de fachada este en contacto con las propiedades colindantes.

3.9.2 EDIFICACION NO AISLADA

Es la edificación que no es exenta por construirse adosada a uno (pareada), o más linderos laterales (agrupada o e entre medianerías).

3.10. MEDICION DE ALTURAS

Todas las mediciones de alturas, sobre rasante o de edificación, se harán en la vertical del punto medio de cada longitud de edificio en su fachada a vía urbana.

3.10.1 ALTURA DE EDIFICACION EN METROS

Es la distancia vertical medida desde la cota de suelo de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta. No se incluirá en este cómputo el ático cuya línea de fachada a vía pública esté retranqueada de la alineación un mínimo de 3 m. o esté dentro de la envolvente de una línea teórica de 45° trazada desde el borde del forjado de planta de suelo.

3.10.2 ALTURA MAXIMA REGULADORA DE EDIFICACION

Se establecen dos conceptos reguladores de la edificación: altura máxima reguladora y número de plantas que habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Uso Vivienda Colectiva

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	5,50
Dos (baja + una)	9,00
Tres (baja + dos)	12,50

Uso Económico Terciario

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	7,00
Dos (baja + una)	15,00

Uso Dotacional Equipamiento

Número de plantas	Altura máxima (metros)
Una (baja)	7,00
Dos (baja + una)	15,00

3.11 SOLIDO CAPAZ

Es el volumen que deberá contener la superficie edificable.

3.11.1 PLANTAS BAJO RASANTE

PLANTA SOTANO

Es la parte de planta cuya cara inferior del forjado del techo no supera los 50 cm. de altura por encima de la rasante medida en el punto medio de la longitud del edificio en su plano vertical de fachada a vía urbana.

En todo caso, es sótano la parte de planta bajo rasante cuyo pavimento se encuentre a más de 3,50 m. bajo la rasante oficial. No hay límite de número de plantas.

SEMISOTANO

Es la parte de planta que teniendo su suelo a distancia mayor de 1 m. bajo la rasante oficial, tiene la cara inferior del forjado del techo a una distancia mayor de 50 cm. sobre la rasante oficial. La cota del suelo de semisótano (cara superior del forjado o solera) no podrá estar a una distancia mayor de 3,50 m. bajo la rasante virtual.

Si la cota del techo de semisótano (cara inferior del forjado de techo) estuviera a una distancia mayor de 1,50 m. sobre la rasante definida en las Normas del presente Plan Parcial, computa como planta a efectos de altura, excepto en calles con pendiente >8% y en uso de garaje, en la condiciones que fija las NN.UU. del PGOU.

3.11.2 PLANTAS SOBRE RASANTE

PLANTA BAJA

Es la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo o solera a distancia $< 1\text{ m}$ por debajo de la rasante oficial, o a distancia menor de $1,5\text{ m}$. por encima de la rasante oficial.

Dada la topografía del municipio, se admitirá que la planta baja esté parcialmente situada a una distancia mayor de 150 cm . sobre la rasante en calles con pendiente superior al 8% cuando la altura sobre rasante sea inferior al resultado de multiplicar la pendiente de la acera por la longitud de la fachada sobre rasante, con un máximo de $2,00\text{ m}$. sobre la rasante.

ENTREPLANTA

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Solo se admite cuando tenga una altura libre por encima y por debajo igual o superior a $2,50\text{ m}$.

Se admite la construcción de entreplanta en uso vivienda colectiva, uso económico/terciario y uso dotacional/equipamiento situado en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios, computando como superficie edificada y no computando como nº de plantas siempre que no ocupe más del 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior al que esté adscrita.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

PLANTA DE PISO

Planta situada por el encima del forjado de techo de la planta baja.

ÁTICOS EN CUBIERTA

Se autoriza la construcción de áticos en cubierta, en las ordenanzas A1 y A2, sin la limitación de quedar ligados a los usos de la planta inferior. La superficie cerrada de los áticos, quedará retranqueada una distancia mínima igual a $3,00\text{ metros}$ desde cualquier punto del plano vertical de la fachada a vía pública.

3.12 ALINEACION

Según el art. 7.2, de las vigentes NNUU-PGOU de San Sebastián de los Reyes, la alineación oficial es “la línea establecida por el Planeamiento para delimitar la separación de los espacios público y privado, para separar usos o para referenciar la localización de la edificación”. La alineación exterior, se fija por “la línea establecida por el Planeamiento para determinar la separación entre la parcela y la vía o espacio público” y la alineación interior, por “la línea que marca el Plan Parcial del Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y la que no lo es”.

3.12.1 LINDERO DE ALINEACION OFICIAL

Tiene la consideración de lindero de Alineación oficial, el de separación de las parcelas, manzanas, o Unidades Básicas con viarios, espacios libres y calles peatonales. Quedan señalados como alineación de parcela ó Unidad Básica en el plano de Alineaciones. No se permiten aleros ni vuelos de ningún tipo fuera de la alineación oficial ni sobre parcelas colindantes.

3.12.2 LINDERO LATERAL O MEDIANERO.

Es el lindero entre dos parcelas edificables, sean públicas o privadas. Todos los linderos que tienen su origen en la alineación oficial de la parcela, manzana o Unidad Básica a vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero lateral o medianero.

3.12.3 RETRANQUEO

Las diferentes Fichas de Zona de Ordenación determinan los retranqueos de la edificación a los distintos linderos de la parcela. Los espacios de retranqueo deben quedar libres de edificación sobre la rasante virtual, permitiéndose cualquier tipo de vuelos, aleros y las construcciones señaladas a continuación:

3.12.3.1 ALINEACION INTERIOR

Es la línea establecida por el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” para referenciar la localización del plano vertical de la línea de fachada de la edificación, coincidente con la línea de retranqueo desde la alineación oficial.

El plano vertical de fachada de la edificación, se situará en la alineación interior. No obstante, el edificio no tendrá obligatoriamente que situarse en el 100% de esa alineación interior.

3.12.3.2 ELEMENTOS LIGEROS

En los espacios de retranqueo, sobre rasante, podrán instalarse elementos ligeros, pérgolas, cenadores, juegos, muretes de separación, etc.

3.12.3.3 GARAJES SUBTERRÁNEOS

Los accesos a garajes y los centros de transformación, presión, almacenaje, regulación, acometida, contadores, basuras, etc., podrán situarse en el espacio de retranqueo cuando todos los puntos de su cubierta se sitúen bajo la superficie de rasante virtual.

3.12.4 SALIENTES

Los elementos que sobresalen de la línea del plano vertical de fachada podrán volar fuera de la alineación interior o retranqueo en las siguientes dimensiones:

Terraza abierta

Se entiende como terraza abierta, aquellas que sus partes de suelo están abiertas por tres lados que vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada en una distancia máxima de 3,00 m.

Terraza cerrada

Se entiende como terraza cerrada, aquellas que tienen las partes de suelo abiertas al menos por uno de sus lados que no vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada, sino que su fondo queda retranqueado de ésta.

4. NORMAS ESTÉTICAS

4.1 TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

Quedan prohibidos: los tendidos aéreos sobre las parcelas y viario, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda asimismo prohibido el paso de cables y conductos eléctricos, telefónicos y de antenas sobre las fachadas de la edificación en instalaciones interiores de parcela, debiendo ser enterrada o empotrada su instalación.

4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

La calidad constructiva de las edificaciones cumplirá las determinaciones del vigente Código Técnico de la Edificación.

Todos los paramentos exteriores, incluso los medianeros laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada con calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del exigible aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

4.3 CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas en todas las edificaciones de más de una planta.

4.4 CERRAMIENTO DE PARCELAS

En el cerramiento a linderos exteriores cuando la edificación no se sitúa en la alineación oficial, para el potestativo cerrado de parcelas se recomienda la utilización de setos vegetales y trepadores sobre enrejados, entramados, mallas, etc, hasta una altura máxima de 3 m. Siempre que no supere los 3 m de altura total, podrá ejecutarse una base maciza de altura media de 0,50 m y máxima de 1 m, siendo ejecutado el resto con las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

4.5 AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas.

En la Zona de Ordenación A1 y A2, se exige que el 10% de la superficie de la parcela o Unidad Básica esté destinada a espacio libre privado arbolado para alcanzar el cumplimiento de los estándares mínimos de redes públicas locales que se fijan en el artículo 36.6.e) y anteriores de la LSCM.

5. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS

El cuadro siguiente pormenoriza las Unidades Básicas lucrativas de uso vivienda colectiva y uso económico-terciario, indicando en cada una de ellas la superficie de suelo (m²s), y desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE												
UNIDADES BASICAS LUCRATIVAS												
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m²s)	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA						TERCIA RIO	TOTAL		ZONA DE ORDE NACION	
		VL libre		VPP≥110		VPP<110			EDIFIC (m²c)	EDIFIC (m²c)		TOTAL N° VIV. (ud.)
		EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)	EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)	EDIFIC (m²c)	N° VIV. (ud.)					
A20	7.885	7.685	57					650	8.335	57	A2	
		7.685						488	8.173			
A21	7.145	7.010	52					584	7.594	57	A2	
		7.010						438	7.448			
A22	9.776	9.570	71						9.570	71	A1	
		9.570							9.570			
A23	18.771	9.170	68	9.047	74			1.700	19.917	142	A2	
		9.170		3.683				1.275	14.128			
A24	20.095			19.370	159			1.000	20.370	159	A2	
				7.885				750	8.635			
A25	21.160	20.230	150					1.300	21.530	150	A1	
		20.230						975	21.205			
A26	12.305			2.138	18	9.723	121	900	12.761	139	A2	
				870		1.900		675	3.445			
A27	17.285			5.850	48	5.790	72	1.367	13.007	120	A2	
				2.382		1.131		1.025	4.538			
A28	17.241	10.924	81	7.427	61			1.100	19.451	142	A1	
		10.924		3.024				825	14.773			
A29	17.094			15.097	124	3.376	42	1.068	19.541	166	A1	
				6.146		660		801	7.607			
E20	16.531							2.000	2.000		E	
								1.500	1.500			
E21	13.003							2.000	2.000		E	
								1.500	1.500			
TOTALES	389.826	64.589	479	58.929	484	18.889	235	13.669	156.076	1.198		
		64.589		23.990		3.691		10.252	102.522			

6. CUADRO NORMATIVO DE UNIDADES BÁSICAS

El plano de “denominación: viario y Unidades Básicas” identifica cada parcela o Unidad Básica. El cuadro siguiente las pormenoriza indicando en cada una de ellas la superficie de suelo (m²s), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE UNIDADES BASICAS						
UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m ² s)	Aprovecham (m ² c VL)	Nº VIV. (ud.)	Sup. CONST (m ² c)	EDIFIC. (m ² c/m ² s)	ZONA ORDENACION

A20	7.855	8.173	57	8.335		A2
A21	7.145	7.448	52	7.594		A2
A22	9.776	9.570	71	9.570		A1
A23	18.771	14.128	142	19.917		A2
A24	20.095	8.635	159	20.370		A2
A25	21.160	21.205	150	21.530		A1
A26	12.305	3.445	139	12.761		A2
A27	17.285	4.538	120	13.007		A2
A28	17.241	14.773	142	19.451		A1
A29	17.094	7.607	166	19.541		A1
E20	16.531	1.500		2.000		E
E21	13.003	1.500		2.000		E
D02	14.518			13.000		D
L20	28.075				0,015	L
L21	1.116				0,015	L
L22	26.552				0,015	L
L23	19.682				0,015	L
k20	80					K
k21	533					K
q20	1.153					T
q21	65					T
q22	660					T
q23	226					T
q24	226					T
q25	628					T
q26	103					T
q27	1.191					T
j20	440					T
j21	424					T
j22	23					T
j23	25					T
j24	984					T
j25	1.010					T
j26	544					T
j27	1.352					T

SECTOR S2 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE
UNIDADES BASICAS

UNIDADES BASICAS	Sup. SUELO (m ² s)	Aprovecham (m ² c VL)	Nº VIV. (ud.)	Sup. CONST (m ² c)	EDIFIC. (m ² c/m ² s)	ZONA ORDENACION
j28	1.534					T
j29	491					T
j30	1.288					T
S20	649					S
W20	33.273					T
T20	10.613					T
T21	1.111					T
T22	3.462					T
T23	13.802					T
T24	6.837					T
V20	8.374					V
V21	15.354					V
V22	639					V
V23	8.211					V
V24	1.996					V
V25	4.321					V
TOTALES	389.826	102.522	1.198	169.076		

7. FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

El plano de Ordenación: Clasificación de Zonas de Ordenación, detalla las diferentes fichas justificativas de aplicación en el Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile”:

ZONA DE ORDENACION	A1
ZONA DE ORDENACION	A2
ZONA DE ORDENACION	D
ZONA DE ORDENACION	E
ZONA DE ORDENACION	K
ZONA DE ORDENACION	L
ZONA DE ORDENACION	P
ZONA DE ORDENACION	S
ZONA DE ORDENACION	T
ZONA DE ORDENACION	V

Julio 2014

Gerardo Mingo Pinacho



SECTOR S1 DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			A1
USO GLOBAL (3)	CARACTERISTICO	VIVIENDA COLECTIVA ECONOMICO Terciario	
	ALTERNATIVO	ECONOMICO Terciario DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	
	ASOCIADO	DOTACIONAL GARAJE	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O BLOQUE ABIERTO	
SUPERFICIE PARCELA (5)	MINIMA m ² s	1.000	
EDIFICABILIDAD	m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE (1)	MÁXIMA m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	
ALTURA MAXIMA	EDIFICACION PLANTAS m nº	12,50 BAJA + 2 + ATICO	
OCUPACION S/R	SUP. MAX. %	50	
RESTRICCION DE POSICIÓN (2)	RETRANQUEO m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)	
SALIENTES (4)	TERRAZA ABIERTA m	3	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	nº/vivienda nº/100m ² c uso económico/terciario	2 2	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) El apartado 5 de estas Normas Urbanísticas, especifica el Cuadro de las Unidades Básicas Lucrativas de uso vivienda colectiva: vivienda libre VL, vivienda protegida VPP \geq 110m², vivienda protegida VPP<110m², y de uso económico/terciario, indicando en cada una de ellas, desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

(2) Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m).
 Retranqueo con parcela uso económico/ terciario: 0 m
 Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m).
 Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 3 m).
 Retranqueo en planta bajo rasante: 1,00 m (un metro desde la alineación oficial exterior).

El centro de transformación enterrado respetará el retranqueo mínimo bajo rasante de 1,00 m.
 En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.
 En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

(3) Se permite la simultaneidad de usos en edificios exclusivos del uso económico/terciario y del uso dotacional/equipamiento con las siguientes limitaciones y condiciones:

Tipología edificatoria	aislada o no aislada
Superficie mínima parcela	250 m ² s
Superficie Edificable	según Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas
Ocupación sobre rasante	máxima 80%
Plazas de aparcamiento	2 ud / 100m ² c
Altura máxima	edificación 7,00m n° de plantas una planta

La construcción de entreplanta se permite según art. 3.10.2 de estas Normas Urbanísticas, cuando tenga una altura libre por encima y por debajo igual o superior a 2,50 m. Se admite la construcción de entreplanta en uso vivienda colectiva, uso económico/terciario y uso dotacional/equipamiento situado en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios, computando como superficie edificada y no computando como n° de plantas siempre que no ocupe más del 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior al que esté adscrita.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

continúa al dorso CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(3) (continuación)

Restricciones de posición

retranqueo a frente de calle	6 m
retranqueo a linderos paramentos ciegos	0 m
retranqueo a linderos paramentos con huecos	3 m

La actividad de uso económico/terciario o uso dotacional/equipamiento sugiere en el plano de Ordenación o-09 su localización, no vinculante, en los encuentros –corner– de la malla viaria, nodos comerciales que, singularizaran estas áreas a modo de plazas comerciales. También se identifican en el referido plano, con carácter así mismo no vinculante, a lo largo del eje norte sur, denominado Vial-3, que constituye el límite entre el Sector S1 y el Sector S2, como un eje -calle- comercial.

En esta situación se permite el adosamiento a lindero lateral de paramento ciego, siempre que el Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad Básica así lo determine. No obstante, previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes podrá adosarse con descripción expresa de la forma de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que ello implique necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

(4) Terraza abierta

Se entiende como terraza abierta, aquellas que sus partes de suelo están abiertas por tres lados que vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada en una distancia máxima de 3,00 m.

Las terrazas y galerías abiertas, si su fondo es igual o inferior a 2,00 m no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 m.

(5) Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas.

En la Zona de Ordenación A1, se exige que el 10% de la superficie de la parcela o Unidad Básica esté destinada a espacio libre privado arbolado.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			A2
USO GLOBAL	(3)	CARACTERISTICO ALTERNATIVO ASOCIADO	VIVIENDA COLECTIVA ECONOMICO TERCARIO ECONOMICO TERCARIO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL GARAJE AISLADA O BLOQUE ABIERTO
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	(5)	MINIMA m ²	1.000
EDIFICABILIDAD		m ² / m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	(1)	MÁXIMA m ²	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS
ALTURA MAXIMA		EDIFICACION PLANTAS m N°	12,50 BAJA + 2 + ATICO
OCUPACION S/R		SUP. MAX. %	50
RESTRICCION DE POSICIÓN	(2)	RETRANQUEO m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)
	(6)		5 (FRENTE de CALLE PLANTA 1 Y PLANTA 2 EN CALLE PEATONAL) 2 (FRENTE de CALLE PLANTA BAJA EN CALLE PEATONAL)
SALIENTES	(4)	TERRAZA ABIERTA m	3
PLAZAS DE APARCAMIENTO		n°/vivienda n°/100m ² c uso económico/terciario	2 2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(1) El apartado 5 de estas Normas Urbanísticas, especifica el Cuadro de las Unidades Básicas Lucrativas de uso vivienda colectiva: vivienda libre VL, vivienda protegida VPP \geq 110m², vivienda protegida VPP<110m², y de uso económico/terciario, indicando en cada una de ellas, desglosado por usos pormenorizados, el aprovechamiento máximo (m²cVL), la superficie construida máxima (m²c) y el número máximo de viviendas.

- (2) Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo con parcela uso económico/ terciario: 0 m
Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m).
Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 3 m).
Retranqueo en planta bajo rasante: 1,00 m (un metro desde la alineación oficial exterior).

El centro de transformación enterrado respetará el retranqueo mínimo bajo rasante de 1,00 m.

En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.

En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

(3) Se permite la simultaneidad de usos en edificios exclusivos del uso económico/terciario y del uso dotacional/equipamiento con las siguientes limitaciones y condiciones:

Tipología edificatoria	aislada o no aislada	
Superficie mínima parcela	250 m ² s	
Superficie Edificable	según Cuadro de Unidades Básicas Lucrativas	
Ocupación sobre rasante	máxima 80%	
Plazas de aparcamiento	2 ud / 100m ² c	
Altura máxima	edificación	7,00m
	n° de plantas	una planta

continua al dorso CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(3) (continuación)

La construcción de entreplanta se permite según art. 3.10.2 de estas Normas Urbanísticas, cuando tenga una altura libre por encima y por debajo igual o superior a 2,50 m. Se admite la construcción de entreplanta en uso vivienda colectiva, uso económico/terciario y uso dotacional/equipamiento situado en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios, computando como superficie edificada y no computando como n° de plantas siempre que no ocupe más del 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior al que esté adscrita.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

Restricciones de posición

retranqueo a frente de calle	6 m
retranqueo a linderos paramentos ciegos	0 m
retranqueo a linderos paramentos con huecos	3 m

La actividad de uso económico/terciario o uso dotacional/equipamiento sugiere en el plano de Ordenación o-09 su localización, no vinculante, en los encuentros –corner– de la malla viaria, nodos comerciales que, singularizaran estas áreas a modo de plazas comerciales. También se identifican en el referido plano, con carácter así mismo no vinculante, a lo largo del eje norte sur, denominado Vial-3, que constituye el límite entre el Sector S1 y el Sector S2, como un eje -calle- comercial.

En esta situación se permite el adosamiento a lindero lateral de paramento ciego, siempre que el Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad Básica así lo determine. No obstante, previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes podrá adosarse con descripción expresa de la forma de adosamiento inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que ello implique necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

(4) Terraza abierta

Se entiende como terraza abierta, aquellas que sus partes de suelo están abiertas por tres lados que vuelan sobre la línea del plano vertical de fachada en una distancia máxima de 3,00 m.

Las terrazas y galerías abiertas, si su fondo es igual o inferior a 2,00 m no computa la totalidad de su superficie. Computará al 50% el exceso de superficie superior a 2,00 m.

(5) Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas.

En la Zona de Ordenación A2, se exige que el 10% de la superficie de la parcela o Unidad Básica esté destinada a espacio libre privado arbolado.

(6) Condiciones específicas en calle peatonal:

Se proyecta una calle peatonal-comercial de 8 m de ancho que, se desarrolla cruzando perpendicularmente las calles VIAL-8 y VIAL-9.

La situación preferente del uso económico/terciario o del uso dotacional/equipamiento en las plantas bajas de los frentes de esta calle tendrá la siguiente normativa específica de sus retranqueos:

uso económico/terciario o uso dotacional/equipamiento:

Retranqueo plano vertical de fachada en planta baja 2 m.

uso vivienda colectiva:

Retranqueo plano vertical de fachada en planta baja, planta 1 y planta 2 5 m.

Las áreas comerciales de terrazas y veladores podrán extenderse ocupando un máximo de 1,50 m del ancho correspondiente a la calle peatonal, de tal manera que esta calle peatonal-comercial tenga una anchura mínima de espacio libre de 5 m.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION				D
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EDUCATIVO	
	ALTERNATIVO		ASISTENCIAL CULTURAL RECREATIVO RELIGIOSO SANITARIO SERVICIO PÚBLICO	
	ASOCIADO	DOTACIONAL	GARAJE	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		AISLADA O NO AISLADA		
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE	
EDIFICABILIDAD		m ² c/ m ² s	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS	
ALTURA MAXIMA	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	15,00 BAJA + 1	
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80	
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	1	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 5 m)
 Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m)
 Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 5 m)

En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.

En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

SECTOR S1- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION				E
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		ECONOMICO	TERCIARIO
	ALTERNATIVO		DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO
	ASOCIADO		DOTACIONAL	GARAJE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			AISLADA O NO AISLADA	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	1.000	
EDIFICABILIDAD			CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	CUADRO UNIDADES BÁSICAS LUCRATIVAS	
ALTURA MAXIMA	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	15,00 BAJA + 1	
OCUPACION S/R	SUP. MAX.	%	80	
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	6 (FRENTE de CALLE DELIMITACIÓN UNIDAD BASICA)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			nº/100m ² c	2

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Retranqueo a linderos de parcela: H/2 (mínimo 5 m).
 Retranqueo entre paramentos con huecos: H (mínimo 3 m).
 Retranqueo entre paramentos ciegos: H/2 (mínimo 5 m).

Mediante Estudio de Detalle se podrá plantear el acceso a garaje de carácter público, para utilización de toda la Unidad Básica aunque se fraccione en parcelas, reduciendo el retranqueo en esa zona de aparcamiento hasta dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

En planta baja la zona de retranqueo del plano vertical de fachada respecto a la alineación oficial, puede destinarse a rampa de acceso a garaje manteniendo los primeros 5m con una pendiente máxima del 4%.

En planta sótano el garaje no puede ocupar la totalidad de la parcela o Unidad Básica, debiendo dejar una banda de 1 m. de separación con lindero o frente de la calle.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			K
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	SENDA PEATONAL	
	CONDICIONADO	INFRAESTRUCTURAS	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Las Sendas Peatonales, de acceso a zonas de espacios libres y zonas verdes, tendrán compatibilidad rodada para acceso por los servicios de mantenimiento, infraestructura y emergencia. Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, saneamiento, gas y demás servicios.

Se autoriza la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos y fuentes.

Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de reducidas dimensiones de kioscos de periódicos, ONCE, flores, golosinas, helados, elementos anunciadores y demás similares. Previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15 m² útiles, y de una planta de altura.

Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente

Se garantizará la posible circulación rodada y plantación de arbolado de alineación.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			L
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		TEMPORAL	
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0,015
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	1
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	1,5
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		nº/100m ² c	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Espacios con carácter forestal o de parque urbano.

- (1) Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes. Además las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, de mantenimiento o guarda.
 Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de algún elemento de terraza de velador u otras construcciones de reducidas dimensiones con carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que, alberguen eventos así como kioscos mínimos para flores, helados y productos artesanales.
 Estas autorizaciones, requieren el previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 25 m² útiles, y una planta de altura.
 Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			P
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO		CALLE PEATONAL COMERCIAL
	CONDICIONADO		INFRAESTRUCTURAS
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Calle Peatonal con carácter Comercial, con compatibilidad rodada para acceso por los servicios de mantenimiento, infraestructura, emergencia, así como la carga y descarga regulada por ordenanza municipal.
Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, saneamiento, gas, centros de transformación.

Se autoriza la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos y fuentes.

Se autoriza, en régimen de concesión administrativa, la construcción sobre rasante de reducidas dimensiones de kioscos de periódicos, ONCE, flores, golosinas, helados, elementos anunciadores y demás similares. Previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15 m² útiles, y de una planta de altura.

Cualquier actuación tendrá carácter temporal y no supondrá derecho alguno salvo el expresamente indicado en la concesión administrativa correspondiente

Se garantizará la posible circulación rodada y plantación de arbolado de alineación.

Reguladas las alineaciones de las parcelas limitando con esta calle peatonal en ordenanza A2, permitiendo el uso económico/terciario y el uso dotacional/equipamiento en planta baja en esta alineación con condiciones particulares.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			S
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE RESERVA DE INFRAESTRUCTURA ENERGETICA	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Reserva de suelo para infraestructuras energéticas eléctricas.

Su tratamiento similar a espacios libres de ordenanza L con carácter forestal permite su regulación temporal asimilable a esa ordenanza en su utilización.

Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes.

Además las construcciones de carácter didáctico, invernaderos, de mantenimiento o guarda.

Se autoriza en régimen de concesión administrativa algún elemento de terraza de velador u otras construcciones de reducidas dimensiones con carpas entoldadas y cubriciones móviles, temporales que, alberguen eventos y kioscos mínimos para flores, helados, ONCE, productos artesanales.

Estas autorizaciones, requieren el previo informe municipal de sus características estéticas y constructivas, y con una superficie cerrada máxima de 15 m² útiles, y una planta de altura.

Cualquier actuación tiene carácter temporal y no supone derecho alguno, eliminándose cuando se proceda a ejecutar la infraestructura destino de estos terrenos.

Se autoriza la construcción de Subestación Eléctrica de superficie de suelo aproximado de 4.200 m² que podrá tener los ajustes definitivos que requiera la Compañía Suministradora, respetando en todo caso la zona de protección exigida por REE.

SECTOR S2- DEL AREA DE REPARTO AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			T
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	VIARIO	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Queda regulado por la Ordenanza de viario del vigente PGOU.

Las plazas de aparcamiento en superficie localizadas en las bandas reservadas para ese fin, identificarán y señalizaran el 2% para su utilización por personas de movilidad reducida.

Se admite la ejecución en el subsuelo de infraestructuras de transformación eléctrica, de concentración de telecomunicaciones y demás infraestructuras. Constructivamente se garantizara la circulación rodada en calzada y peatonal en acera, conforme a los requerimientos exigidos por las Compañías Suministradoras, así como la plantación de arbolado de alineación en acera.

SECTOR S2- DEL AR.2 CERRO DEL BAILE

ZONA DE ORDENACION			V
USO PORMENORIZADO	CARACTERISTICO	ESPACIO LIBRE	
		RESERVA DE VIARIO	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
SUPERFICIE PARCELA	MINIMA	m ² s	INDIVISIBLE
EDIFICABILIDAD (1)		m ² c/ m ² s	0
SUPERFICIE EDIFICABLE	MÁXIMA	m ² c	
ALTURA MAXIMA (1)	EDIFICACION PLANTAS	m Nº	0
OCUPACION S/R (1)	SUP. MAX.	%	0
RESTRICCION DE POSICIÓN (1)	RETRANQUEO	m	0
PLAZAS DE APARCAMIENTO			

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Reserva de suelo para infraestructura viaria supramunicipal.

Su proximidad a espacios libres de ordenanza L con carácter forestal permite su regulación temporal asimilable a esa ordenanza en su utilización, sin poder realizar ninguna construcción permanente o temporal.

Está autorizada la instalación de elementos de mobiliario urbano de juego, de ejercicio, pérgolas, bancos, fuentes. Cualquier actuación tiene carácter temporal y no supone derecho alguno, eliminándose cuando se proceda a ejecutar la infraestructura de comunicación supramunicipal destino de estos terrenos.