

"URBANIZACION CIUDAD-BOSQUE LOS ARROYOS" SITA
EN NAVALQUEJIGO, TERMINO MUNICIPAL DE EL ESCORIAL.
(MADRID).

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION
=====



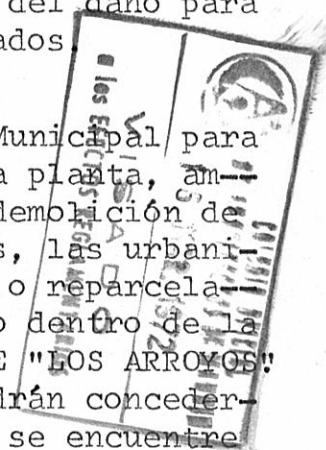
I.- NORMAS GENERALES

=====

- 1 - Ambito de las Ordenanzas. Estas Ordenanzas regirán desde el momento de la pu**bl**icación de su aprobación, en la finca Ciudad-Bosque "LOS ARROYOS", aplicándose a todo tipo de edificaciones urbanísticas en la misma, ya sean de carácter público o privado.
- 2 - Proyecto de parcelación y urbanización. El Plan Parcial de Ordenación será desarrollado en proyectos de parcelación y urbanización de acuerdo con las determinaciones contenidas en el mismo y - la legislación general de carácter urbanístico.
- 3 - Infracciones del Plan. El Ayuntamiento de El Escorial y el Area Metropolitana de Madrid ejercerán la inspección necesaria - para garantizar el exacto cumplimiento del Plan y de los proyectos de parcelación y urbanización.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable - cumplimiento y conforme a lo establecido en las -- disposiciones legales vigentes, toda infracción - que de las mismas se cometa será imputable al propietario-titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y, en último extremo, en defecto de pago será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados

- 4 - Licencias Municipiales. Es indispensable la previa licencia Municipal para toda clase de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, los movimientos de tierras, las urbanizaciones, así como las parcelaciones o reparcelaciones que se pretendan llevar a cabo dentro de la finca "EL ROBLEDAL" hoy CIUDAD-BOSQUE "LOS ARROYOS". Las licencias de edificación sólo podrán concederse cuando la correspondiente parcela se encuentre dotada de los servicios urbanos mínimos o estos se ejecuten simultaneamente con el resto de las obras.
- 5 - Documentación de proyectos de obra. A los efectos de concesión de licencias los proyectos se compondrán como mínimo de memoria, planos, presupuesto y pliego de condiciones, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.



6 - Documentación de los proyectos de urbanización y parcelación.

Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en el artículo 11 de la Ley del Suelo.

Los proyectos de parcelación o reparcelación se compondrán de una memoria que contenga la relación de parcelas y sus superficies, un plano general de la parcelación y las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas (artículo 51 de la Ley del Suelo).

7 - Tramitación de los proyectos de urbanización y parcelación.

Los proyectos de urbanización y parcelación se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 40 y 80-1, 42 y 32 de la Ley del Suelo y con lo dispuesto en estas normas, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 41 de la citada Ley en el caso de promociones y urbanizaciones de los particulares especialmente en cuanto a los compromisos que hayan de establecerse entre aquellos y el Ayuntamiento de El Escorial para la ejecución y conservación de los servicios urbanos.

8 - Vegetación.

Todos los árboles existentes se considerarán como un bien de la comunidad. Así pues para el corte o trasplante de alguno de ellos, se deberá obtener el oportuno permiso justificando en cualquier caso el motivo, que habrá de ser comprobado por los órganos rectores correspondientes.



II.- ORDENANZAS DE URBANIZACION

5

=====

- 9 - Servicios Urbanos - mínimos. Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de las correspondientes licencias de edificación son los de pavimentación, abastecimientos de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y recogidas de basuras.
- 10 - Red Viaria. Los retranqueos a ejes de calles que forman la red viaria son los siguientes:

CALLES	Nº DE BANDAS DE LA CALZADA	RETRANQUEOS	
		CERRAM.	EDIFIC.
PRINCIPAL	1 calzada de 2 bandas	7,50	13,50
PRINCIPAL	2 calzadas de 1 banda con mediana	9,75	15,75
REPARTO	1 calzada de 2 bandas	4,50	10,50

Ancho de calles.- Principal con 1 calzada de 10 mts. y aceras de 2,50.- Principal con 2 calzadas de 5,05 mts. mediana de 6,05 y aceras de 1,75 mts.- Reparto 1 calzada de 6 mts. y aceras de 1,50 mts.

- 10-A - Pavimentación. La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con su función dentro de la red general. Como mínimo se admitirá un asiento de macadam compactado con doble tratamiento superficial de riego asfáltico, debiendo mejorarse estas calidades en el sistema viario principal y en las calles con pendiente superior al 7%.

Los enlaces de calles o las acometidas a las parcelas deberán hacerse con un radio mínimo de 8 mts. en las calles secundarias y de 10 mts. en la red principal. Los acuerdos verticales de rasantes tendrán un radio mínimo de 300 mts.

Los bordillos serán de piedra granítica o similar y las aceras para peatones de tierra compactada.

- 11 - Abastecimiento de agua. Para establecer la hipótesis de cálculo de la red se partirá de una dotación mínima de 250 l./habitante y día. La construcción de piscinas vendrá condicionada para la instalación de un sistema de depuración y circulación de agua en circuito cerrado.

La red de distribución se ejecutará con tubos de fibrocemento y diámetros de 50 a 100 m/m ϕ interior, con uniones en T y conos de reducción en las derivaciones de sus ramales, bridas ciegas al final de los tramos terminales y valvulas de compuerta a la entrada de cada tramo. La conducción deberá discurrir por el lado de la acera más ancha con arquetas donde quedaran dispuestos los enganches, llaves de paso y contadores de las parcelas respectivas.

- 12 - Evacuación de residuales. El caudal a tener en cuenta para el estudio del saneamiento será respecto a aguas negras el mismo calculado para la dotación de agua con excepción de lo previsto para riego y piscinas. La evacuación de aguas pluviales será por cunetas laterales a las calzadas asfaltadas.

13 - Suministro de energía eléctrica.

Las dotaciones mínimas no serán inferiores a las establecidas en el siguiente cuadro:

Parcelas.....	10 kw/parcela
Vivienda colectiva.....	5 kw/viv.
Clubs náutico y social y deportivo.....	0,1 kw/persona
Centros comerciales.....	0,6 kw/persona

El tendido de las líneas tanto de AT como de BT será subterránea, siendo admisibles los transformadores de superficie siempre que su diseño sea adecuado al ambiente local y disponiendo de todos los elementos de maniobra y protección acostumbrados.

14 - Alumbrado público.

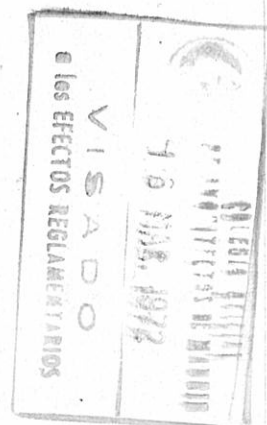
En relación con las características de las calles - el alumbrado público deberá cumplir los siguientes niveles mínimos medidos en un plano a un metro del suelo:

- Vía de acceso y centros cívicos de 4 a 8 luxes
- Calles principales de..... 2 a 4 luxes
- Calles secundarias de..... 1 a 2 luxes
- Sendas de peatones..... jalonamiento

Por razones de paisaje y de adecuación al medio rural el alumbrado se hará mediante báculos o farolas de altura no superior a los 3,50 mts.

15 - Recogidas de basuras.

Se estudiará el problema de recogida de desperdicios domésticos. La recogida desde las viviendas se hará mediante vehículos adecuados que lo transportarán a las instalaciones correspondientes municipales.



III.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

=====

a). Condiciones de volumen

16 - Definiciones.

A los efectos de regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a).- Alineación oficial de calles: Señala el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

b).- Alineación de fachadas: Señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que podrá o no coincidir con la alineación oficial de calles.

c).- Retranqueos interiores de parcelas: Señalan la separación de la edificación respecto a los linderos de la parcela.

d).- Superficie mínima de parcela: Es la más pequeña admisible dentro de cada zona.

e).- Ocupación máxima: Expresa en porcentaje la parte cubierta en planta sobre el terreno por la edificación principal y secundaria.

f).- Altura de la edificación: Mide la distancia en vertical desde el nivel de la línea de arranque de la fachada, en su punto medio, hasta el nivel del cielo raso de la última planta.

g).- Edificabilidad: Limita el aprovechamiento del solar expresándose en m3 de edificación por m2 de solar neto.

h).- Longitud máxima de la edificación: Expresa la mayor dimensión lineal recta admisible sin quiebros o retranqueos de los cuerpos de edificación.

b). Condiciones de uso

17 - Grupos de uso.

A los efectos de afinidad e incompatibilidad mutua se establecen los siguientes grupos de usos dentro del polígono Ciudad-Bosque "LOS ARROYOS":

- 1 - Uso de vivienda.
- 2 - Uso de comercio. Almacenes y oficinas.
- 3 - Uso de industria.
- 4 - Uso de establecimientos y garajes.
- 5 - Uso público.
- 6 - Uso de superficies libres.



c). Condiciones Higienicas

- 24 - Condiciones mínimas. Toda construcción, ya este destinada a vivienda, industria o cualquier uso público deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas al efecto en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.
- En lo que se refiere a vivienda, se tendrá especialmente en cuenta lo establecido, en cuanto a programa mínimo y dimensiones de las calles y huecos, por el reglamento de 29 de Febrero de 1.944, del Mº de la Gobernación.
- 25 - Chimeneas de ventilación. Con carácter general se permite el empleo de chimeneas y conductos de ventilación, tipo Shunt, para cuartos de baños, aseos y despensas, debiendo estar comunicadas las mismas con el exterior, por sus extremos superior e inferior.
- 26 - Escaleras interiores. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios de vivienda y públicos. La iluminación y ventilación será mediante la correspondiente linterna. El ancho mínimo de los tiros será de 1 metro.

d). Condiciones estéticas

- 27 - Ambiente estético. A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas se distinguen los siguientes ambientes:
- 1 - Zona de edificios o restos de carácter histórico artístico.
 - 2 - Zonas de carácter típico o pintoresco.
 - 3 - Zona de interés paisajístico.
 - 4 - Zona sin carácter especial.

En relación con la intensidad de los valores a conservar se establecen tres grados de tratamiento:

- 1 - Composición rígida con arreglo a proyecto o instrucciones establecidas.
- 2 - Protección del carácter con obligación de emplear características, módulos, materiales, coloraciones, cubiertas, especies vegetales, etc., de acuerdo con las dominantes del sector.
- 3 - Composición libre.

28 - Materiales de construcción.

Los materiales permitidos serán: Granito en fábrica de sillería o mampostería con los sillares o mampuestos colocados en su dimensión mayor horizontal; ladrillo cerámico en fábrica rebocada a la tiroleña, pintada a la cal o similares; ladrillo de tejar en fábrica sola o mixta de mampostería, con arcos tendidos; hormigón visto y hormigón abujardado en zocalos, pilares y dinteles; hierro y madera en carpintería y otros elementos de estructura, decoración o relleno; las cubiertas serán exclusivamente de pizarra o teja árabe.

Se prohíbe que la techumbre general del edificio se resuelva mediante terrazas, aunque estas se permiten como elemento decorativo o de comodidad.

Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

29 - Especies y vegetales.

Se conservarán dentro de cada parcela los ejemplares existentes de arbolado siempre que sea posible. En nuevas plantaciones se emplearán preferentemente las especies autóctonas o habituales en la zona. En cuanto a las plantas menores se recomienda el empleo de arbustos y plantas vivaces adecuadas a las condiciones del clima y del suelo local.

e). Condiciones de carácter general

30 - Piscinas.

Los propietarios de parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular, con prohibición absoluta de su pública explotación.

Será necesaria la instalación de una estación depuradora de aguas y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas. El Volumen máximo no podrá superar los 100 m³.

31 - Frontones.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas.

32 - Pozos.

Se prohíbe abrir pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase para la extracción de aguas por particulares, ni su explotación, perteneciendo este derecho de modo exclusivo a la comunidad de propietarios que, en circunstancias muy especiales y justificadas y de su apreciación discrecional, podrá autorizar la apertura de pozos en las parcelas.

V. S. A. D. O.
C. I. S. E. C. I. S. L. E. G. I. S. T. R. A. D. O.
M. I. N. I. S. T. E. R. I. O. D. E. F. I. N. A. N. C. I. A. S.
D. I. R. E. C. C. I. O. N. A. L. D. E. F. I. N. A. N. C. I. A. S.
D. I. R. E. C. C. I. O. N. A. L. D. E. F. I. N. A. N. C. I. A. S.

33 - Otras cons
trucciones.

Se prohíbe la construcción de modo permanente de almacenes, depósitos de materiales, etc. Si no - que los mismos tendrán de duración tan solo la - correspondiente a la de las obras que se efectuen en la parcela.

33-A - Club
Náutico.

Se autoriza la construcción de un Club Náutico - en las márgenes del embalse existente y en suelo de uso público en su aspecto deportivo, punto 8 de la norma 22 y 5 de la norma 17 de estas Ordenanzas.

Dicha edificación no podrá exceder en superficie ocupada en planta de 300 m2 ni rebasar la altura de 4'5 mts aprobada para la zona.

33-B - Colegios.

Se autoriza la construcción de colegios masculino y femenino independientes, dentro del ámbito de las normas 17 en su apartado nº 5 y 22 apartado nº 2.

Condiciones de volumen.- Los límites máximos a - que habrán de sujetarse estas edificaciones serán los siguientes:

Para ocupación un 15% y una edificabilidad de - 1 m3/m2.



IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

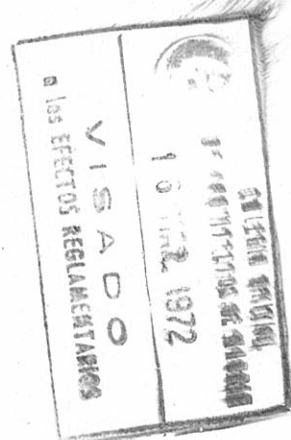
=====

34 - División en zonas.

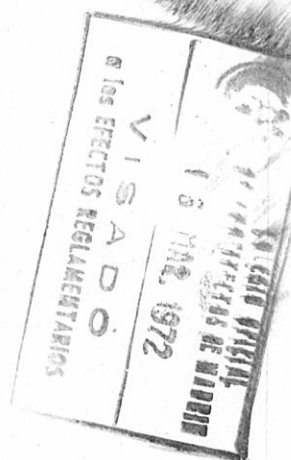
Con objeto de regular la edificación dentro del polígono Ciudad-Bosque "LOS ARROYOS" de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Ordenación, se establece la correspondiente división en zonas para cada una de las cuales rigen las condiciones particulares que se fijan en los siguientes artículos:

Estas zonas quedan delimitadas en los planos de zonificación y usos del suelo y vienen definidas - mediante las normas de aplicación correspondientes a cada una de ellas.

- 1 - Zona de vivienda unifamiliar.
- 2 - Zona de vivienda colectiva.
- 3 - Zona Comercial.
- 4 - Zona de verde público.



1 - ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR



- 35 - Definición de la zona. Esta zona tiene carácter residencial consintiéndose únicamente la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollo extensivo.

Toda parcela será considerada indivisible, -parcela no susceptible de segregación,- si bien existe la posibilidad de adiccionar dos o más parcelas colindantes a los fines de que pueda ser formada una mayor superficie de una misma pertenencia o un solo propietario en cuyo caso los retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro de la nueva parcela.

En el caso de adicionarse varias parcelas y -- construir de acuerdo con la superficie de la nueva parcela resultante de la agrupación, esta si bien -- puede ser objeto de división y segregación será bajo condición de inedificabilidad en la parte o partes segregadas que, además, tendrán que guardar las superficies mínimas y retranqueos obligados para cada perímetro circunscrito en una sola linde.

Si dos o más propietarios colindantes deciden -- edificar conjuntamente, habrán de presentar el proyecto también conjuntamente en el cual se permitirá que los retranqueos respecto a las medianerías sean suprimidos, siempre que se comprometan a edificar -- simultáneamente. No podrá pasar el conjunto edificando el volumen máximo edificable por parcela.

- 36 - Condiciones de volumen. A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones.

GRADO 2º	A	B
Parcela mínima.....	2.000 m2	1.500 m2
Ocupación máxima.....	15%	15%
Altura máxima (en un plano paralelo al terreno) a la parte baja del cielo raso.....	4'50 mts	4'50 mts
Retranqueos mínimos a frente de calles.....	6'00 mts	6'00 mts
Retranqueos mínimos a otros linderos.....	4'00 mts	4'00 mts

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considerará afectada de modo permanente -- al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinado a otro uso distinto, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar -- que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

37 - Cerramientos.

El cerramiento de las parcelas con muros sin calar nunca excederá de la altura de 1 metro medido este sobre la rasante del bordillo de la calle, y en -- las medianerías dicha altura no excederá de dos me-- tros sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho muro -- para la fijación de verjas o celosías, sin que nun-- ca exceda de dos metros cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

Con carácter obligatorio el indicado cerramien-- to tendrá como mínimo dos puertas, una para perso-- nas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen.

38 - Condiciones de uso.

Se permite únicamente el uso de vivienda unifami-- liar.

El uso de estacionamientos y garajes se permite únicamente en la categoría segunda del artículo 21 de estas ordenanzas.

El uso de superficies verdes se admite regulán-- dose por el artículo 29 de estas ordenanzas.

39 - Condiciones higiénicas.

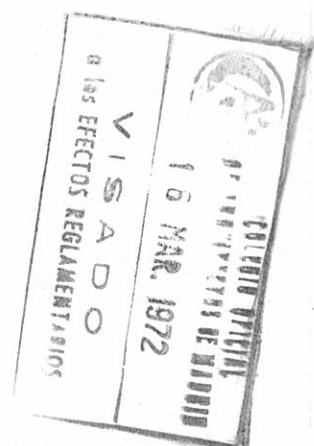
Se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículos 24, 25 y 26 de estas ordenanzas.

40 - Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas se regulan de acuerdo -- con lo establecido en los artículos 27, 28 y 29 de estas ordenanzas.



2 - ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA



2 - ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS

41 - Definición de la zona. Comprende la zona destinada a la edificación de viviendas colectivas en disposición abierta o bien formando recintos y en ambos casos con amplias zonas verdes para conseguir la densidad prevista en la zona, que es de 70 VIVIENDAS POR HECTAREA BRUTA, equivalente a 350 Hab/ha.

42 - Condiciones de volumen. A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

-
- Parcela mínima..... no se determinan
 - Ocupación máxima..... 20%
 - Altura máxima..... 9 mts.
 - Edificabilidad máxima..... 1,8 m³/m².
-

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considerará afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinado a otro uso distinto, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos en el artículo 79 de la Ley del Suelo.

La longitud máxima continua de fachada en fila o hilera no será nunca superior a 60 mts.

43 - Separaciones y retranqueos. La distancia mínima entre dos bloques paralelos será igual a vez y media la altura del más elevado.

El retranqueo respecto de la línea oficial de la calle nunca será inferior a 6 mts. El retranqueo respecto a los restantes linderos, será de una distancia igual a la mitad de la vez y media de su altura.

44 - Condiciones de uso. Se permite únicamente el uso de vivienda colectiva.

El uso de estacionamientos y garajes se permite únicamente en la categoría segunda del artículo 21 de estas Ordenanzas. Se obliga a un aparcamiento por vivienda en el contorno del bloque.

El uso de superficies verdes se admite regulándose por el artículo 29 de estas Ordenanzas.

45 - Condiciones
higienicas.

Se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículos 24, 25 y 26 de estas Ordenanzas.

46 - Condiciones
estéticas.

Las condiciones estéticas se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículos 27, 28 y 29 - de estas Ordenanzas.



3 - ZONA COMERCIAL



3 - ZONA COMERCIAL

47 - Definición de la zona. En esta zona comercial tienen preponderancia los usos comerciales, públicos y de servicio. El tipo de ordenación será en manzanas abiertas con espacios o recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones.

48 - Condiciones de volumen. Los límites máximos a que habrán de sujetarse las edificaciones serán los siguientes:

- Altura máxima..... 6'50 mts. (2 pl.)
- Ocupación máxima..... 40%
- Edificabilidad máxima..... 2 m3/m2.

La altura máxima fijada solo podrá rebasarse - por aquellos elementos singulares que por su natu-
raleza requieran mayor altura (v.g. torre campana-
rio) pero sin que ello suponga un mayor aprovecha-
miento del solar.

49 - Uso de vivienda. Se admite el uso de vivienda anexa a los comercios.

50 - Uso de comercios y de oficinas. Se admite en esta zona la instalación de comercios, almacenes y oficinas al servicio de la población - del polígono.

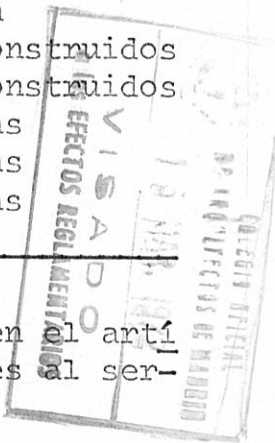
51 - Uso de estacio-
namiento y ga-
rajes. Se atenderá a las superficies mínimas a reservar - en relación con los usos a establecer en el centro.

USO	APARCAMIENTOS O GARAJES nº de plazas
Vivienda.....	1/vivienda
Comercios y oficinas.....	1/50 m2 construidos
Artesanía y talleres.....	1/80 m2 construidos
Restaurante y cafetería.....	1/12 plazas
Sala de reunión.....	1/15 plazas
Capilla.....	1/20 plazas

52 - Uso de indus-
tria. Se permite el uso de industria regulado en el artí-
culo 20 de estas ordenanzas, para talleres al ser-
vicio de las necesidades del polígono.

53 - Usos públicos. Se admiten los usos públicos siguientes:

- Administración y servicios públicos.
- Salas de reunión o espectáculos.
- Capillas para los servicios religiosos.



54 - Uso de superfi
cies libres.

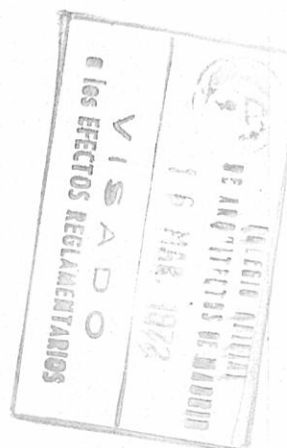
Las plazas, los recintos y calles comprendidas en
tre los edificios estarán en relación con la fun-
ción y el carácter de los mismos.

55 - Condiciones hi
gienicas.

Se admiten las escaleras interiores con ventila-
ción o iluminación cenital. Se permiten las chime-
neas o conductos de ventilación para cuartos de -
baños, aseos o despensas, siempre que aquellos --
tengan comunicación por su parte inferior con ca-
lles o patios.

56 - Condiciones es
téticas.

El tratamiento de los edificios y de los espacios
entre ellos deberá acentuar el carácter cívico-co
mercial de la zona, cuidandose especialmente los
pavimentos que serán pétreos, pudiendo encerrar -
zonas enarenadas.



4 - 2014 DE VEZDE RUBLOS

4 - ZONA DE VERDE PUBLICO

- 57 - Definición de la zona. Comprende los espacios libres con predominio de la vegetación dedicadas a zonas y paseos, campos de juego infantil, clubs deportivos, etc., destinados al recreo y esparcimiento de la población o a la formación de fajas o recintos de aislamiento de las instalaciones de los servicios públicos.
- 58 - Superficies destinadas a estos usos. La superficie destinada a este uso no será nunca menor del 33% de la superficie total del polígono. La zona de clubs deportivos de la comunidad de propietarios, de carácter no lucrativo, no podrá ser superior en ningún caso a la tercera parte de dicho porcentaje, debiendo destinarse el resto a la formación de las zonas verdes de libre acceso.
- 59 - Edificaciones permitidas. Solo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos deportivos y recreativos compatibles con el carácter de la zona, quedando prohibidas todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma. En todo caso las edificaciones a emplazar en esta zona no ocuparán una superficie superior a 1/100 de la respectiva parcela.
- 60 - Condiciones estéticas. Por razones de armonía con el paisaje y de conservación del carácter deberán utilizarse los materiales y especies relacionados en los artículos 28 y 29 de estas Ordenanzas.

