

C.I.F.: P-2813400-E

ANEXO A. ZO59 MOSCATELARES

Índice

ÁMBITO DE ORDENACIÓN: MOSCATELARES ZONA 59	4
CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO R.	6
Art.1 - Ámbito y características.....	6
Art.2 - Condiciones de parcela.	6
Art.3 - Posición de la Edificación.	6
Art.4 - Ocupación.....	6
Art.5 - Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	7
Art.6 - Área de movimiento	7
Art.7 - Altura máxima	7
Art.8 - Cota de referencia	8
Art.9 - Altura de pisos	8
Art.10 - Condiciones higiénicas	8
Art.11 -Condiciones de estética	8
Art.12 -Condiciones particulares de Edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios y no residenciales	9
CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO PC-PCO.....	9
Art.13 - Ámbito y características.	9
Art.14 - Condiciones de la parcela.	9
Art.15 - Separación a linderos.....	9
Art.16 - Ocupación máxima.....	10
Art.17 - Condiciones de edificabilidad.....	10
Art.18 - Altura de la cornisa.....	10
Art.19 - Altura de pisos.....	10
Art.20 - Cota de referencia.....	10
Art.21 - Condiciones de estética	11
Art.22 - Edificación singular.....	11
Art.23 - Marquesinas.....	11
Art.24 - Condiciones higiénicas.....	11
Art.25 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.....	12
CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO T/RP/DP.	12
Art.26 - Ámbito y características.	12

Art.27	- Condiciones de parcela.	12
Art.28	- Separación a linderos.	12
Art.29	- Ocupación máxima.	12
Art.30	- Área de movimiento.	12
Art.31	- Condiciones de edificabilidad.	13
Art.32	- Altura de la cornisa.	13
Art.33	- Altura libre.	13
Art.34	- Cota de referencia.	13
Art.35	- Condiciones de estética.	13
Art.36	- Condiciones higiénicas.	13
Art.37	- Número de habitaciones.	14
Art.38	- Compatibilidad y localización de los usos no característicos.	14
CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO IE.		14
Art.39	- Ámbito y características.	14
Art.40	- Condiciones de parcela.	14
Art.41	- Separación a linderos.	15
Art.42	- Ocupación máxima.	15
Art.43	- Condiciones de edificabilidad.	15
Art.44	- Altura de la cornisa.	15
Art.45	- Altura de pisos.	15
Art.46	- Cota de referencia.	15
Art.47	- Condiciones de estética.	15
Art.48	- Compatibilidad y localización de los usos no característicos.	16
Art.49	- Reordenación de implantaciones y Estudios de Detalle.	16

ÁMBITO DE ORDENACIÓN: MOSCATELARES ZONA 59

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO, EN CURSO DE EJECUCIÓN

CLASIFICACIÓN: USO TERCIARIO-COMERCIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN: LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO CONSTITUYE

UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

GESTIÓN DEL SISTEMA: LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA FUE OBJETO DE LICITACIÓN, MEDIANTE EL CORRESPONDIENTE CONCURSO PÚBLICO, CONVOCADO POR EL CONSORCIO URBANÍSTICO OP-3 MOSCATELARES.

CARGAS: LAS PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO DERIVADAS DEL CONCURSO "PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

EN EL ÁMBITO DE LA ZONA 19 (OP-3)
DENOMINADA "MOSCATELARES" , EN EL
P.G.O.U. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS
REYES, INCLUYENDO EL TRASLADO DE
LA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE
RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

OBSERVACIONES:

SE CONSTITUIRÁ UNA O VARIAS
ENTIDADES URBANÍSTICAS DE
CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN.

CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO R.

Art.1 - Ámbito y características.

Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados como usos residenciales con el código R.

El uso característico es el residencial colectivo.

Se desarrolla según dos modelos tipológicos.

a.- Bloque abierto de estructura laminar paralelo a la estructura de ordenación viaria de dimensiones aproximadas de planta de 12 x 72 metros.

b.- Bloque abierto de planta sensiblemente cuadrada de dimensiones aproximadas 25x25 metros.

Art.2 - Condiciones de parcela.

A efectos de segregaciones se considera parcela mínima aquella que tenga dos mil (2.000) metros cuadrados de planta.

Contará con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, resuelta en el interior de la parcela.

Art.3 - Posición de la Edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los siguientes apartados.

Se fijan los retranqueos, las alineaciones obligatorias, así como el área de movimiento de la edificación, que se definen en el plano de alineaciones y en las fichas que se acompañan.

La separación entre planos de fachadas de edificios independientes será como mínimo igual a la altura del más alto, siempre que abran a estas fachadas habitaciones vivideras, y en caso de fachadas ciegas o de habitaciones no vivideras se podrá reducir esta separación a 1/2 de la altura. Y en el caso de una fachada con habitaciones vivideras y otra no, la separación será la altura de la fachada opuesta a la de las habitaciones vivideras.

Art.4 - Ocupación.

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 50% de la parcela edificable sobre rasante y del 80% bajo rasante.

Art.5 - Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.6 - Área de movimiento

Se establecen dos grados:

Para el grado **(a)**

Se establece una dimensión longitudinal máxima de 72 m. no permitiéndose el adosamiento de bloques en sentido longitudinal.

Se establece una dimensión transversal máxima de 15 m.

Para el grado **(b)**

Se establece una dimensión longitudinal máxima de 25 m. no permitiéndose el adosamiento de bloques en sentido longitudinal.

Se establece una dimensión transversal máxima de 25 m.

En la ficha de cada parcela se definen las áreas de movimiento para cada una de ellas.

Art.7 - Altura máxima

Se permitirá una edificación de seis (6) plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de veintiún (21) metros.

La última planta se retranqueará una dimensión igual a su altura de piso.

La medición se realizará desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general:

*Los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo en ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura a su cornisa no superior a (350) centímetros.

Por encima de la altura máxima que se determine no podrá realizarse construcción alguna excepto:

*Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

*Los paneles de captación de energía solar.

Art.8 - Cota de referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.9 - Altura de pisos

La altura libre mínima de plantas, será de trescientos diez (310) centímetros en baja y doscientos setenta (270) centímetros en planta de piso.

Art.10 - Condiciones higiénicas

La distancia máxima desde el hueco de luz a los puntos más distantes de cada estancia será de ocho (8) metros.

Las piezas habitables, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales del Plan General vigente en el momento de solicitud de la licencia.

Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo con las mismas condiciones.

Art.11 - Condiciones de estética

Los materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

1.- Los cuerpos salientes y entrantes son:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos o soportales sin limitación de longitud o profundidad.

2.- Las cubiertas de la edificación:

- Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales.

Los faldones de cubierta que den a la calle deberán tener una inclinación con pendiente máxima como la arriba indicada.

-El saliente máximo de cornisas y aleros medido desde el plano de fachada no rebasará:

Distancia entre bloques	Saliente en m.
< 14 m	0,45 m
>=14 m	0,90 m

Art.12 -Condiciones particulares de Edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios y no residenciales

Se refiere a usos del tipo; casetas de conserje, servicios de piscinas, cuartos de contadores, basuras, casetas de jardinería, así como todos aquellos complementarios al uso residencial.

- Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 4 m de las edificaciones y linderos de parcela, salvo que se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
- La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 2%
- Altura de la edificación:
Sólo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m.
La altura máxima de coronación será de 6 m.
- Todas las edificaciones complementarias computarán el 100% de su edificabilidad.

CONDICIONES PARTICULARES. CÓDIGO PC-PCO.

Art.13 - Ámbito y características.

Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados con el código PC-PCO.

El uso característico es el de Parque Comercial, compuesto de pequeñas, medianas y grandes superficies comerciales, así como de comercial de ocio y el mixto (Terciario/ Residencial Público / Dotacional Privado).

Se permiten las agrupaciones comerciales, entendiéndose como tal, cuando sobre un mismo espacio se integran varias firmas comerciales, con acceso e instalaciones comunes. Permite implantar un establecimiento individual o colectivo, simultáneamente o no, actividades comerciales en cualesquiera de las superficies, usos dotacionales privados, y recintos destinados a espectáculos y lugares de pública reunión comprendidos en la Ley 17/1997 de 4 de Julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cualesquiera que fuera la superficie de dichos recintos.

Art.14 - Condiciones de la parcela.

Dadas las características de este tipo de actividades, con grandes variaciones en los valores de superficie de parcela necesarios para cada una de las distintas actividades, se define a efectos de segregaciones como parcela mínima aquellas que tengan mil (1000) metros cuadrados por planta. La dotación de aparcamientos se localiza en la zona AC (5000 plazas). La dotación mínima exigida por el P.G.O.U., se encuentra cubierta en esta zona, en cuanto a las plazas al aire libre.

Las plazas de aparcamientos cubiertas, se localizan en la parcela AC (1200 plazas).

Art.15 - Separación a linderos.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales así como a las alineaciones obligatorias.

Art.16 - Ocupación máxima.

Sobre y bajo rasante el coeficiente de ocupación será del 100% excepto retranqueos obligatorios.

Art.17 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para esta parcela expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.18 - Altura de la cornisa.

Para aquellas edificaciones que se determinen con 4 plantas, éstas no superarán los (20) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del aparcamiento exterior AC (643.20).

Para aquellas edificaciones que se determinan con 3 plantas estas no superarán los quince (15) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación, si no figura otra cota en su ficha específica.

Para las edificaciones que en el Estudio de Detalle se determinan con 2 plantas no superarán los ocho (8) metros , midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación , si no figura una cota fija en su ficha específica .

Se permite la instalación por encima de cota de cornisa de maquinaria auxiliar , así como rótulos luminosos ..., siendo la altura máxima de coronación de cuatrocientos (400) centímetros por encima de la altura máxima sobre rasante.

Art.19 - Altura de pisos.

Los establecimientos que tengan más de dos mil quinientos (2.500) m² de sala de venta , la altura de esta será igual o superior a quinientos (500) centímetros.

Para los demás casos , será igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros para la planta baja. Será igual o superior a trescientos diez (310) centímetros para las demás plantas destinadas a locales comerciales o instalaciones terciarias asociadas.

Art.20 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación .

Art.21 - Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Las edificaciones auxiliares serán construidas con materiales similares a los de la edificación principal para favorecer la integración con esta.

Las edificaciones podrán adoptar libremente la disposición de los elementos publicitarios.

Art.22 - Edificación singular.

Desde la singularidad de la edificación, se permite la construcción de cuerpos volados de edificación sobre edificios singulares, en los siguientes términos:

CUERPOS VOLADOS:

Vuelo máximo:3.00 ml

Longitud: 25% s/ longitud de fachada.

Altura libre mínima: 3.50 ml.

ELEMENTOS ORNAMENTALES EN CUBIERTAS:

Ocupación max. Superficie de cubierta : 50%

Altura máx: sin límite

C.I.F.: P-2813400-E

Art.23 - Marquesinas.

Se permite la construcción de marquesinas con las siguientes limitaciones:

Vuelo máximo: 3.50 ml

Longitud: 60% s/ longitud de fachada.

Altura libre mínima sobre la rasante: 3.50 ml.

Art.24 - Condiciones higiénicas.

La iluminación y ventilación no podrán ser resueltas únicamente con mecanismos electromecánicos.

Es admisible la utilización de sistemas mixtos.

Estas deberán cumplir unas exigencias mínimas comparables a las que se producen con un sistema natural.

Se establece un mínimo de 175 lux para la iluminación y un grado de ventilación igual o superior a 4 volúmenes/hora de renovación completa del aire de la edificación .

Fuego.

Es obligatorio el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la NBE CPI 96.

Art.25 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el terciario hasta el 30% de la superficie edificable de parcela.

Dotacional : El uso es compatible hasta un 50% de la superficie edificable de parcela.

Residencial Público hasta el 15% de la superficie edificable de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO T/RP/DP.

Art.26 - Ámbito y características.

Comprende las manzanas definidas en el plano de usos pormenorizados con el código T/RP/DP. Los usos característicos son Terciario/Residencial Público/Dotacional Privado.

Art.27 - Condiciones de parcela.

Se define a efectos de segregación, como parcela mínima aquellas que tengan mil (1000) metros cuadrados por planta.

Deberá resolverse dentro de la parcela, una dotación mínima de 1'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.

Art.28 - Separación a linderos.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales así como a las alineaciones obligatorias, manteniendo, en cualquier caso, las condiciones de posición de la edificación marcadas en las fichas urbanísticas.

Art.29 - Ocupación máxima.

Bajo rasante el coeficiente de ocupación es el 100% de la parcela edificable.

Sobre rasante el coeficiente máximo de ocupación es el fijado en la ficha de cada parcela.

Art.30 - Área de movimiento.

El área de movimiento es el 100% de la parcela edificable.

Art.31 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

Art.32 - Altura de la cornisa.

a/ No superará once (11) plantas ni cuarenta y cinco (45) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Se indicará la altura en cada ficha independiente, o se definirá a través de Estudio de Detalle en concreto.

b/ No superará seis (6) plantas ni veinticinco (25) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación. Figurará la altura en la ficha específica de cada parcela, o la cota de referencia.

Art.33 - Altura libre.

La altura será igual o superior a trescientos (300) centímetros para todas las plantas.

Art.34 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.35 - Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Art.36 - Condiciones higiénicas.

La iluminación y ventilación no podrán ser resueltas únicamente con mecanismos electromecánicos. Si es admisible la utilización de sistemas mixtos.

Estas deberán cumplir unas exigencias mínimas comparables a las que se producen con un sistema natural.

Todo puesto de trabajo estará situado a una distancia máxima de diez (10) metros de un foco de luz natural.

Se establece un mínimo de 450 lux para la iluminación de las zonas de trabajo y un grado de ventilación igual o superior a 6 volúmenes / hora de renovación completa del aire de la edificación.

Fuego.

Es obligado el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la NBE CPI 96.

Art.37 - Número de habitaciones.

El uso Residencial Público se puede desarrollar sin límite al número de habitaciones, tanto en edificio exclusivo como en el edificio compatible con Terciario.

Art.38 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el comercial, en el 30% de las superficies en situación de Planta Baja y 1ª.

C.I.F.: P-2813400-E

CONDICIONES PARTICULARES. CODIGO IE.

Art.39 - Ámbito y características.

Comprende las manzanas definidas en los planos de zonificación con el código IE.

El uso característico es el de la pequeña y mediana empresa con características de industria limpia desarrollando actividades industriales o de servicios.

Art.40 - Condiciones de parcela.

Se define una parcela mínima a efectos de segregaciones de mil quinientos (1500) metros cuadrados.

Deben permitir las operaciones de carga y descarga en el interior de las parcelas.

En el uso industrial, las parcelas deben tener capacidad para albergar al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Art.41 - Separación a linderos.

La separación a linderos de la línea de edificación será igual a tres (3) metros.

La edificación tendrá un retranqueo de cinco (5) metros con la alineación exterior en el camino "Escobares".

Art.42 - Ocupación máxima.

El coeficiente máximo de ocupación sobre rasante es el 60% de la parcela edificable y bajo rasante del 80%.

Art.43 - Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la definida en la ficha que se adjunta para cada una de las parcelas expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

La ordenación de las parcelas IE-1a y b, IE-2, IE-3/4 se realizará mediante Estudio de Detalle, conjunta o individualmente.

Art.44 - Altura de la cornisa.

No superará cinco (5) plantas ni veinte (20) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.45 - Altura de pisos.

Será igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja y a trescientos diez (310) centímetros en segunda y tercera.

Art.46 - Cota de referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante del viario en el punto medio de la fachada donde se sitúe el acceso a la edificación.

Art.47 - Condiciones de estética.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Se procurará que el diseño sea concordante para todas las parcelas así como los materiales.

Las edificaciones auxiliares serán construidas con materiales similares a los de la edificación principal para favorecer su integración con esta.

Art.48 - Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Se define como uso compatible el comercial hasta el 50% de la superficie edificable y el Terciario y Residencial Público y Dotacional Privado hasta el 100%. No se limita la superficie destinada a exposición y venta de los productos industriales.

Art.49 - Reordenación de implantaciones y Estudios de Detalle.

En las zonas IE se podrá reordenar mediante Estudios de detalle.

En y entre las manzanas integradas en la zona IE, mediante los correspondientes Estudios de Detalle, se podrá reordenar volúmenes, bien conjunta o individualmente por parcela.