

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO 58 - CASCO ANTIGUO
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

ORDENANZAS

CAPÍTULO 1 - INTRODUCCIÓN

1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de San Sebastián de los Reyes se redacta por mandato del vigente Plan General aprobado en 1985, en el ámbito por él señalado, desarrollando las determinaciones que dicho Plan General y su modificación puntual 13/96 especifican en sus Fichas de Ordenación "zona 58", Ficha de Actuación "2R2", Ficha de Gestión "X" y planos correspondientes.

Mediante este Plan Especial se define la ordenación concreta de suelo edificable, espacios libres y viario del ámbito territorial afectado, estableciéndose las condiciones para los diferentes usos dentro de la zona y señalando los procedimientos de gestión para el desarrollo de sus determinaciones.

1.2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La definición de los términos e interpretación de los conceptos expresados en las presentes Ordenanzas se corresponde con lo establecido para los mismos en las Normas Urbanísticas del Plan General de San Sebastián de los Reyes aprobado el 2 de Septiembre de 1985.

1.3.- REGULACIÓN COMPLEMENTARIA

Para todo aquello que no figure en estas Ordenanzas, se acudirá a lo que en cada caso, y a tal efecto, señale el vigente Plan General de San Sebastián de los Reyes, así como a la legislación urbanística y técnica que le sea de aplicación.

Al estar actualmente en revisión el vigente Plan General, todas las modificaciones de la Normativa Urbanística que se produzcan en el nuevo documento, así como las modificaciones puntuales al mismo que en el futuro pudieran realizarse, serán de aplicación a estas Ordenanzas en todo aquello que las afecte.

CAPÍTULO 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

El desarrollo y ejecución de este Plan Especial, así como el régimen general de suelo, se ajustará en todos sus extremos a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de San Sebastián de los Reyes, además de a cuantas disposiciones se desarrollen en las presentes Ordenanzas.

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Es la establecida por este Plan Especial en los planos de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación, con las superficies y aprovechamientos definidos en el Plano de Ordenación Volumétrica y documentación gráfica y escrita correspondiente.

Según esta documentación, el suelo ha sido dividido en las siguientes zonas:

Zona A	Edificación en Casco Antiguo de San Sebastián de los Reyes
A-1	Ordenación gráfica de la edificabilidad
A-2	Ordenación por coeficiente volumétrico
Zona B	Edificación dotacional
Zona C	Edificación consolidada
Zona D	Espacios libres públicos
D-1	Áreas ajardinadas y calles peatonales
D-2	Red viaria de tráfico rodado

Sobre esta calificación genérica del suelo se establecen los usos pormenorizados, sus condiciones, aprovechamientos y formas de obtenerlos, así como las condiciones estéticas y ambientales, a través de la Normativa Reguladora y de las condiciones particulares de cada zona.

2.3.- PLANEAMIENTO REMITIDO

1.- En las áreas delimitadas en el Plano de Gestión, se exige la aprobación de dos Estudios de Detalle con las finalidades establecidas por el art. 91 del TRLS. Las alineaciones y alturas de estos Estudios de Detalle que figuran en el Plano de Ordenación tendrán carácter indicativo, pudiendo ser modificadas siempre que no se alteren el aprovechamiento real y el resto de las condiciones de la nueva edificación que señala la Ordenanza aplicable.

2.- Con carácter potestativo, podrán tramitarse y aprobar otros Estudios de Detalle para aquellas áreas en que, por nuevas agregaciones, segregaciones o reparcelaciones no previstas en el PERI, se considere precisa la ordenación de volúmenes de modo diferente a lo establecido en el plano de Ordenación. En estos casos, la ordenación grafiada sólo tendrá carácter vinculante en cuanto al aprovechamiento materializable y demás parámetros de edificabilidad establecidos en la Ordenanza aplicable.

2.4.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

2.4.1.- Unidades de ejecución continuas con reparcelación

En el Plano de Gestión se delimitan 16 unidades de ejecución, a desarrollar por el sistema de cooperación. El Ayuntamiento aprobará el proyecto de reparcelación y ejecutará las obras de urbanización con arreglo al Proyecto de Urbanización único para todo el ámbito del P.E.R.I., en el que se han cuantificado separadamente el coste de urbanización de cada una de estas unidades de ejecución, a efectos de su distribución en los propietarios incluidos en las mismas, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 155 y 163 del TRLS.

2.4.2.- Unidad de Ejecución discontinua sin reparcelación

El resto de los terrenos comprendidos en el ámbito del P.E.R.I., y no incluidos en las Unidades de Ejecución continuas a que se refiere el apartado 2.4.1 ni en la acción global a que se refiere el apartado 2.4.2, se integran en una Unidad de Ejecución Discontinua a desarrollar por el sistema de cooperación, con arreglo a lo dispuesto por los arts. 144.2 TRLS, y 81.3 de la Ley 9/95.

De conformidad con lo previsto por los arts. 162 TRLS y 71 de la Ley 9/95, todos los propietarios incluidos en el ámbito de esta Unidad de Ejecución deben aportar al sistema los suelos dotacionales de cesión obligatoria y contribuir al pago de los gastos de urbanización determinados en los arts. 155 TRLS y 72 de la Ley 9/95, en proporción al aprovechamiento materializable sobre cada parcela. A tal efecto, y según se ha señalado en el apartado 2.4.1, el P.E.R.I. ha diferenciado y cuantificado separadamente los costes de urbanización de las unidades de ejecución continuas y de la discontinua.

Dado que el P.E.R.I. delimita en cada parcela la superficie edificable donde se puede materializar el derecho al aprovechamiento de los propietarios, de conformidad con lo establecido por el art. 162.2 TRLS se declara la innecesidad de la reparcelación. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido por el art. 146.2 TRLS, podrá delimitar subunidades de ejecución, cuando sea necesaria la aprobación de proyecto de reparcelación a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los solares resultantes.

Con arreglo a lo previsto por el art. 163.3 TRLS el pago de los costes de urbanización queda aplazado al momento en que se solicite licencia de edificación. En dicho momento, cuando proceda, deberá formalizarse acta administrativa de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a usos públicos y del aprovechamiento que le corresponda por exeder del susceptible de adquisición por los propietarios; sin perjuicio de que dicho exceso pueda ser transmitido al propietario por el precio resultante de su valor urbanístico, conforme dispone el art. 71-6 de la Ley 9/95.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 2.3 de la Ley 7/1997 de 14 de Abril, las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del

volumen construido, aún en los casos de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de exceso de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento tipo; sin perjuicio de la obligación de costear los gastos de urbanización en la proporción correspondiente al aprovechamiento materializado.

CAPÍTULO 3 - NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS

En el ámbito del PERI, en todas aquellas determinaciones que no sean fijadas específicamente por la normativa particular de cada zona, serán de aplicación las definiciones y clasificaciones de usos establecidos al respecto por la Normativa del Plan General de San Sebastián de los Reyes, así como las condiciones generales de confort y seguridad de servicios e instalaciones y las de seguridad y accesibilidad de los diferentes usos. Así mismo, serán de aplicación las condiciones generales y particulares de los usos básicos residencial, económico y dotacional, en todos aquellos aspectos no citados expresamente por las presentes Ordenanzas (puntos 1 y 2 de la Norma del Suelo Urbano).

3.2.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

En el ámbito del PERI, y en todo aquello que no quede específicamente definido por las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las determinaciones del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes para Edificación contenidas en el punto 3 de la Normativa para Suelo Urbano.

3.3.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En el ámbito del PERI, y en todo aquello que no quede específicamente definido por las presentes Ordenanzas, será de aplicación la Normativa Estética determinada por el P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes, tanto para edificios como para espacios urbanos y trama viaria.

El ámbito del Plan Especial viene definido en el Plan General por el eje de las calles que delimitan su perímetro. No obstante, y para evitar discontinuidades de tratamiento que puedan afectar a la calidad ambiental del conjunto, las condiciones estéticas de los espacios libres urbanos y red viaria, se aplicarán incluyendo la totalidad de la superficie de las calles perimetrales que lo delimitan.

CAPÍTULO 4 - NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- DEFINICIÓN

Las Normas Particulares de cada zona son las condiciones específicas a las que, junto con las Normas Generales para usos, edificación y estética que se establecen en el Plan General vigente, deben sujetarse los edificios y espacios urbanos en función de su clasificación en el ámbito del PERI.

4.2.- APLICACIÓN Y DIVISIÓN DEL ÁREA

Las Condiciones Particulares de las Zonas serán de aplicación en las diferentes clases de obras establecidas para cada una de las zonas en que se divide el ámbito del Plan Especial.

A efecto de estructurar las presentes Ordenanzas, el P.E.R.I. distingue cuatro zonas distintas de aplicación, que coinciden con las cuatro calificaciones de suelo establecidas en el punto 2.2 del presente documento.

Zona A	Edificación en Casco Antiguo de San Sebastián de los Reyes
	A-1 Ordenación gráfica de la edificabilidad
	A-2 Ordenación por coeficiente volumétrico
Zona B	Edificación Dotacional
Zona C	Edificación Consolidada
Zona D	Espacios libres públicos
	D-1 Áreas ajardinadas y calles peatonales
	D-2 Red viaria de tráfico rodado

4.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A - EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

4.3.1.- Ámbito y características

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas como tales en el plano de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación del PERI de San Sebastián de los Reyes.

La edificación pertenece a la tipología de manzana cerrada con edificios entre medianerías y alineación exterior, con o sin fondo máximo edificable, según la morfología de las manzanas.

A efectos de ordenación, el PERI distingue dos subzonas:

A-1 Ordenación gráfica de la edificabilidad: ordena volumétricamente la superficie edificable que corresponde a cada parcela bruta en manzanas

de grandes dimensiones, marcando alturas y modificando alineaciones exteriores, con el fin de facilitar el aprovechamiento en parcelas de gran fondo, aumentando los espacios libres y la anchura del viario. Esta ordenación implica una edificabilidad distinta en cada una de las parcelas de la zona.

- A-2** Ordenación mediante coeficiente de edificabilidad, fijando las alturas y la alineación exterior, en manzanas de pequeñas dimensiones, con coeficiente de edificabilidad máximo común en todas las parcelas.

4.3.2.- Usos

USOS CARACTERÍSTICOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO T2
- RESIDENCIAL PÚBLICO R1
- DOTACIONAL en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES:

- **ECONÓMICO-INDUSTRIAL:** sólo en pequeñas industrias artesanales, talleres domésticos o almacenes ligados al comercio, situados todos ellos en planta baja o semisótano, sin ocupar más espacio que la proyección del uso característico sobre el suelo del solar, siempre que cumpla la normativa vigente para este tipo de instalaciones.
- **TERCIARIO T1:** sólo en locales en planta baja, primera y/o semisótano.
- **COMERCIO, BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES C1, ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE REUNIÓN E1 y SUPERFICIE < 500 m2:** en planta baja o semisótano, pudiendo ocuparse la planta primera si está conectada con la baja y la sótano si lo está con la semisótano o baja, siempre que cumplan la normativa vigente para este tipo de locales.
- No será necesaria la limitación del 30% del uso característico.

4.3.3.- Obras admisibles

4.3.3.1.- OBRAS ADMISIBLES EN EDIFICIOS NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS:

Todas las obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, reestructuración, obras exteriores, demolición y nueva edificación reguladas en el capítulo III de las Ordenanzas de Tramitación de Licencias de San Sebastián de los Reyes.

4.3.3.2.- OBRAS ADMISIBLES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS:

En todos aquéllos edificios consignadas en el Plano de Catalogación del PERI, serán admisibles, según su grado de protección, las siguientes obras:

- Protección singular: obras de restauración, conservación y acondicionamiento
- Grado 1 de protección: obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración parcial y ampliación y obras exteriores de carácter puntual que tiendan a devolver a la fachada su aspecto originario
- Grado 2 de protección: obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración total y ampliación, así como obras exteriores de tipo puntual, siempre que estas últimas no degraden el carácter inicial de la fachada
- Protección ambiental: obras de conservación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación y sustitución, condicionada esta última al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en las ordenanzas estéticas de la zona

4.3.4.- Condiciones de la nueva edificación

4.3.4.1.- PARCELA MÍNIMA

Es aquélla que puede ser susceptible, como unidad mínima, de acoger los usos característicos permitidos en el punto 4.3.2 de las presentes Ordenanzas.

4.3.4.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela bruta: es la superficie de terreno con los límites que ostenta antes de la aprobación del PERI.

Parcela neta:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela neta:

- a) La superficie mínima será de 50 m²
- b) El frente mínimo será igual o superior a 4,5 m.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4,5 m.

4.3.4.3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

EN ZONA A-1

- a) La edificación sólo podrá situarse en el interior de la parcela neta, o en el área de movimiento señalada por alineación exterior y fondo máximo edificable en caso de existir patio de manzana, según figura en el plano de Ordenación Volumétrica.
- b) El plano de fachada deberá coincidir con la alineación exterior señalada en dicho Plano de Ordenación Volumétrica, tanto en las fachadas que recaen a la red viaria exterior como en los espacios libres y vías peatonales del interior de las manzanas.
- c) La edificación deberá quedar adosada a los linderos laterales en la medida en que figura en el plano de Ordenación Volumétrica, permitiéndose tan sólo la existencia de patios mancomunados o de parcela no visibles desde la vía pública.
- d) La edificación en planta baja tan sólo podrá ocupar la totalidad de la parcela en los casos en los que figura indicado en dicho plano.
- e) En las fachadas traseras que den a patio de manzana o a edificación colindante de una planta, sólo podrán abrirse luces si esta fachada está a dos metros como mínimo del lindero trasero, siempre que la distancia a los edificios colindantes cumplan las condiciones de patio establecidas por la Normativa Vigente.

EN ZONA A-2

- f) La edificación podrá situarse dentro de la totalidad de la parcela neta, siempre que cumpla las condiciones de ocupación máxima que figuran en el punto 4.3.4.4 de las presentes ordenanzas, así como las siguientes especificaciones:
 - El frente de fachada deberá coincidir con la alineación exterior.
 - La edificación deberá quedar adosada total o parcialmente a los linderos laterales. Si el adosamiento fuese parcial, la separación no deberá ser visible desde la vía pública, cumpliendo la dimensión mínima de patios establecida por la Normativa del Plan General.
- g) La edificación en planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- h) En plantas superiores a la baja, estará permitido el adosamiento al lindero trasero, siempre que exista una escritura de acuerdo entre ambos propietarios, en la que deberán figurar los patios mancomunados si los hubiere. Estarán exentas de este acuerdo aquellas parcelas cuyo fondo sea inferior a 12 metros. En caso de no existir adosamiento, la fachada trasera deberá separarse del lindero una distancia mínima que cumpla las condiciones de patio de parcela, con un mínimo de 3 m.

4.3.4.4.- OCUPACIÓN

- a) En la zona A-1 la ocupación máxima de la parcela para cada altura será la que figura tramada en el Plano de Ordenación Volumétrica del PERI.
- b) En la zona A-2 la ocupación máxima será:

- En planta baja: el 100% de la superficie de la parcela, excepto en la manzana 14 en la que deberá quedar libre y ajardinada la zona trasera que figura en el plano de ordenación.
 - En planta superior a la baja: el 80% de la superficie de la parcela
- Podrán quedar exentas de esta limitación aquellas parcelas en las que, por sus pequeñas dimensiones o escaso fondo, resulte inviable su aprovechamiento urbanístico, o den lugar a soluciones arquitectónicas no funcionales o inarmónicas con el entorno.
- c) En ambas zonas, las plantas bajo rasante a nivel de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela neta, siempre que la cota de altura de la cara superior del forjado no supere en los linderos la distancia de 0,5 m. sobre la rasante natural de las parcelas colindantes. Se considerará rasante la de la fachada exterior en su contacto con la vía pública.

4.3.4.5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

a) ZONA A-1 - APROVECHAMIENTO REAL

La superficie máxima construida será la establecida por coeficiente (m² construidos/m² de parcela bruta) que figura en los cuadros complementarios al Plano de Ordenación Volumétrica, que aparecen como anexo a estas ordenanzas (fichas de UE y parcelas de ordenanza A-1).

b) ZONA A-2 - APROVECHAMIENTO REAL

La edificabilidad máxima de una parcela será el resultado de multiplicar por **2,11** m²/m² la totalidad de su superficie bruta, sin descontar posibles retranqueos a viales.

c) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

El ámbito del PERI constituye un Área de reparto, con aprovechamiento tipo de 2 m²/m², y coeficiente de ponderación uniforme, por lo que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será:

$$AV = A \text{ tipo} \times S \times 0,90$$

siendo S la superficie bruta de la parcela (Ley 7/1997 del 14 de Abril).

4.3.4.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- a) Siguiendo lo establecido en la Normativa específica para el PERI recogida en la Modificación 13/96 al Plan General, las alturas pormenorizadas en número máximo de plantas dentro del ámbito del Plan Especial serán, en cada parcela, las señaladas en el Plano de Ordenación Volumétrica.

El equivalente de metros a cornisa o alero será el siguiente:

- 1 planta - 4 m.
- 2 plantas - 7 m.
- 3 plantas - 10 m.
- 4 plantas - 13 m.

- b) Sobre la altura máxima de cornisa o alero se admite la construcción de una planta bajo cubierta inclinada. Dichas edificaciones siempre computarán a efectos de medir la edificabilidad máxima.
- c) No se admiten áticos ni sobreáticos.
- d) Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea menor a 1,5 m. en todos sus puntos, no contabilizarán a efectos de medición de altura ni de número de plantas.

4.3.4.7.- ALTURA DE PISOS

- a) Altura de zócalo o basamentos: será la existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado de la primera planta, siendo la suma de la altura de planta baja más el grueso del forjado inferior más el semisótano (si lo hubiera).
- | | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Altura mínima | 3.00 m. |
| Altura máxima | 4 m. en caso de no poseer semisótano
4.5 m. en caso de poseer semisótano |
- b) Altura de pisos: es la distancia vertical medida entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- | | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Altura mínima de pisos: | 2.75 m. |
| Altura máxima: | la que señalan las condiciones estéticas de la zona correspondiente |
- c) En los estudios de detalle o edificios que den a dos calles de diferente rasante, se considerará la altura en planta baja correspondiente a la calle desde la que se produzca el acceso al inmueble.

4.3.5.- Aparcamientos

La dotación de plazas de aparcamiento según los usos característicos y compatibles de la zona, se atenderá a lo establecido en la Normativa del Plan General (punto 2.7.11 de la Normativa para Suelo Urbano).

El Plan Especial se trata de una operación singular de rehabilitación dentro de un área consolidada para uso fundamentalmente residencial. Debido al desequilibrio existente en la estructura urbana, con parcelas de pequeño tamaño y escaso frente, calles estrechas y grandes desniveles en algunos puntos de la trama, resulta imposible o muy costoso en algunos casos cumplir con la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la propiedad, por lo que, ateniéndose a lo establecido en la Normativa del Plan General (punto 2.7.11.9 de las Normas para Suelo Urbano) podrán adquirirse los derechos de aparcamiento fuera de la parcela, sobre plazas excedentes en otras edificaciones o en los aparcamientos para residentes previstos en el PERI.

Así mismo podrán acogerse a esta condición todos aquellos edificios que presenten frente de fachada inferior a 6 m., así como aquéllos que, estando situados sus accesos en vías peatonales o espacios libres de uso público, puedan plantear problemas, con la multiplicidad de vados, al uso preferente peatonal o a la continuidad de plantaciones arbóreas.

4.3.6.- Condiciones estéticas

El plano de Catalogación de Edificios y Ambientes Urbanos presenta una clasificación de espacios exteriores, figurando ambientes de 1ª y 2ª Categoría, en los que están previstos diferentes tratamientos estéticos para la edificación. Al ser independiente esta clasificación ambiental de las clasificaciones de suelo establecidas en los puntos 2.2 y 4.2 de las presentes Ordenanzas, se ha considerado necesaria su estructuración en conjunto para la totalidad del ámbito del PERI, a través de unas Condiciones Ambientales de la Edificación que se desarrollan en el capítulo 5 de las presentes Ordenanzas.

4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA B - EDIFICACIÓN DOTACIONAL

4.4.1.- Ámbito y características

- Pertenecen a esta zona las parcelas grafiadas como de uso dotacional público en el plano de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.
- No pertenecen, en ningún caso, a esta zona, las parcelas que, a lo largo del desarrollo del PERI pudieran ostentar el uso dotacional privado.

4.4.2.- Usos

Usos característicos

- Dotacional en todas sus categorías
- Terciario T-2

Usos compatibles

- Bares y cafeterías C-1 con superficie menor de 200 m² y en situación de planta baja y semisótano
- Espectáculos y lugares de reunión E-1 y superficie menor de 500 m² en planta baja y semisótano, con acceso directo desde la vía pública siempre que cumplan la normativa vigente para este tipo de locales

4.4.3.- Obras admisibles

Serán las que se indican en el punto 4.3.3 de las presentes ordenanzas, correspondientes a la zona A.

4.4.4.- Condiciones de la nueva edificación

4.4.4.1.- PARCELA MÍNIMA Y CONDICIONES DE LA PARCELA

Serán de aplicación las condiciones que figuran en los puntos 4.3.4.1 y 4.3.4.2 de las presentes ordenanzas, correspondientes a la zona A.

4.4.4.2.- OCUPACIÓN, POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA Y ALTURA

Dado el carácter singular de estos edificios y del uso a que están dedicados, el PERI no fija estos parámetros en el Plano de Ordenación, por lo que deberán desarrollarse mediante estudio de detalle, en el que registrarán los siguientes parámetros:

- a) La edificación podrá situarse dentro de la parcela neta en las condiciones fijadas en el art. 4.3.4.3 puntos f), g), h), correspondientes a la zona A-2.
- b) La ocupación máxima será:
En planta baja: el 100% de la superficie de la parcela neta
En planta superior a la baja: el 90% de la superficie de la parcela
- c) La altura máxima será de 4 plantas, con 13 m. de altura a cornisa. Sólo se podrán utilizar las cuatro plantas en caso de ser la parcela medianera con un edificio de 4 o más plantas. En cualquier caso, no podrán existir diferencias mayores de ± 1 planta (y $\pm 2,8$ m) con la edificación medianera.
- d) La altura mínima de pisos será, tanto en zócalos como en plantas superiores, la establecida para la Zona A del PERI (art. 4.3.4.7)

El Estudio de Detalle deberá armonizar volúmenes, alineaciones y rasantes con la edificación del entorno y el ambiente urbano en que está situado, de modo que la singularidad de estos edificios no suponga una ruptura en la trama urbana.

4.4.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en aprovechamiento real será de 2,07 m²/m², coincidente con la edificabilidad media del área del PERI.

4.4.5.- Aparcamientos

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados (máximo el 50% al aire libre).

Al tratarse de un uso de interés social, en caso de rehabilitación para uso dotacional de edificios catalogados, el Ayuntamiento podrá declarar la exención de la dotación de aparcamientos correspondiente a la superficie de los edificios afectados (art. 2.7.11.9 de la Normativa para Suelo Urbano del Plan General).

4.4.6.- Condiciones estéticas

Los edificios de carácter dotacional público estarán sometidos a la declaración reglada de excepcionalidad señalada en el punto 4.2 de la Normativa para Suelo Urbano del Plan General, por lo que podrán adoptarse parámetros estéticos singulares, siempre que estos no supongan un impacto negativo en el ambiente en que estén ubicados.

4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA C - EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

4.5.1.- Ámbito y características

Pertenecen a esta zona todas las parcelas grafiadas como de Edificación Consolidada en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

Corresponden todas ellas a parcelas ocupadas actualmente con edificación reciente, generalmente bloques de altura superior o igual a 4 plantas, cuyo coeficiente de edificabilidad iguala o supera los 2 m²/m² del aprovechamiento tipo de la zona.

4.5.2.- Condiciones particulares para la nueva edificación

En el caso hipotético de sustitución de uno de estos edificios, las condiciones particulares de la nueva edificación coincidirán con las establecidas para la subzona A-2 (usos, obras admisibles, condiciones de la nueva edificación, condiciones estéticas y aparcamientos), salvo en la fijación de altura máxima y ocupación, que se fijará en proyecto de modo que no queden medianerías al descubierto.

Mientras las edificaciones no sean sustituidas, se permite en las mismas todo tipo de obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, reestructuración, obras exteriores y demolición parcial, siempre que estas obras no impliquen aumento del volumen establecido para la parcela por la ordenanza o incumplan las condiciones estéticas de la zona.

- La altura máxima será de 4 plantas, con 13 m. de altura a cornisa. Sólo se podrán utilizar las cuatro plantas en caso de ser la parcela medianera con un edificio de 4 o más plantas. En cualquier caso, no podrán existir diferencias mayores de ± 1 planta (y $\pm 2,8$ m) con la edificación medianera.
- La altura mínima de pisos será, tanto en zócalos como en plantas superiores, la establecida para la Zona A del PERI (art. 4.3.4.7)

4.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

4.6.1.- Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a todos aquellos espacios libres de uso público (grafiados como “zona D” en el plano de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación del P.E.R.I.) correspondientes a áreas ajardinadas y calles peatonales (subzona D-1) y a red viaria de tráfico rodado (subzona D-2).

4.6.2.- Definición y categorías

4.6.2.1.- ÁREAS AJARDINADAS Y CALLES PEATONALES

Están aquellos espacios de uso y dominio público destinados en su totalidad a circulación y estancia peatonal, con permisividad de paso tan solo para los vehículos de viviendas o locales que tengan acceso único a través de dichos espacios.

Se distinguen dos categorías:

- a) Áreas ajardinadas: pequeños espacios libres poligonales dedicados fundamentalmente a la estancia peatonal.
- b) Calles peatonales: espacios libres de proporción lineal dedicados fundamentalmente a la circulación peatonal.

4.6.2.2.- RED VIARIA DE TRÁFICO RODADO

Constituida por los espacios de uso y dominio público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos de superficie, así como la estancia peatonal y el estacionamiento de vehículos.

Según su funcionalidad, el PERI establece dos categorías:

- a) Red Viaria de Reparto: constituida por aquellas calles que tienen la función de paso, accesos o salidas del núcleo y que, por tanto, soportan una fuerte carga de tráfico rodado.
- b) Viario Interior de Preferencia Peatonal: formado por las calles en las que tan sólo se permite la circulación de vehículos de carácter local, con preferencia de paso para peatones.

4.6.3.- Usos

4.6.3.1.- ÁREAS AJARDINADAS Y CALLES PEATONALES

a) Uso característico:

- Circulación y estancia peatonal
- Acceso de vehículos pertenecientes a propietarios de viviendas o locales que den fachada a dichos espacios

b) Usos compatibles:

- En casos de emergencia o fuerza mayor, circulación de vehículos para obras, mantenimiento, policía, ambulancias, bomberos, etc.
- Podrá autorizarse el uso de aparcamientos bajo rasante, siempre que estén situados a profundidad suficiente como para permitir la plantación de especies arbóreas sobre su superficie (distancia entre superficie y primer forjado bajo rasante del aparcamiento $\geq 1,5$ m.). Los aparcamientos en superficie quedan absolutamente prohibidos.
- Podrán autorizarse instalaciones provisionales destinadas a kioscos o terrazas de veladores, siempre que las dimensiones de dichos elementos no impidan o dificulten el paso o estancia del peatón.

- Equipamientos deportivos, culturales y de servicios urbanos (aseos públicos, transformadores, etc.): en áreas ajardinadas de dimensiones suficientes podrán permitirse instalaciones de este tipo, siempre que carezcan de edificación sobre rasante, sean necesarias para los residentes y no ocupen más del 30% de la superficie total de dicha área.

La implantación de usos compatibles requerirá informe de los organismos municipales competentes, donde se analice la necesidad u oportunidad de estos usos en la zona.

4.6.3.2.- RED VIARIA DE TRÁFICO RODADO

a) Uso característico

- Circulación y estacionamiento de vehículos públicos y privados
- Circulación y estancia peatonal
- Uso dotacional para servicios infraestructurales y servicios públicos de surtidores de gasolina.

b) Usos compatibles

- Instalaciones provisionales de kioscos en las aceras, siempre que quede un paso libre para peatones ≥ 2 m.
- Aparcamientos bajo rasante, en las mismas condiciones establecidas para aparcamientos bajo áreas ajardinadas (punto 4.6.3.1-b)

4.6.4.- Condiciones de Diseño y Condiciones Estéticas

El dimensionamiento, diseño, ajardinamiento, materiales, texturas y colores de los espacios libres están íntimamente relacionados con su funcionalidad y grado de confort, así como con la mejora paisajística del conjunto, por lo que forman parte de la **calidad ambiental** de los ámbitos que configuran tanto como las fachadas de los edificios que los limitan.

Por ello todas estas características serán tratadas en detalle en el Capítulo 5 (Normativa Ambiental).

CAPÍTULO 5 - NORMATIVA AMBIENTAL

5.0.- CONCEPTOS GENERALES DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

La calidad de los espacios exteriores a la edificación, es decir, la calidad del “Medio Ambiente Urbano” depende fundamentalmente de cuatro factores:

- a) **Adecuación de dimensión espacial**, creada por la volumetría de los edificios y sus interrelaciones, fundamentalmente por la proporción entre la separación de fachadas y su altura, factores que originan la sensación de amplitud, estrechez, apertura, continuidad y cerramiento de espacios.
- b) **Adecuación funcional de los espacios**, distribuyendo los distintos usos que tengan cabida en los espacios públicos del modo adecuado y buscando un aprovechamiento coherente en función de las necesidades de los usuarios.
- c) **Tratamiento estético unitario y controlado** que mejore el valor paisajístico del ambiente, y que deberá extenderse no sólo a los paramentos verticales que delimitan lateralmente los espacios libres (condiciones estéticas de la edificación) sino también al paramento horizontal en que se apoya (pavimentos, ajardinamiento, mobiliario urbano), considerando el suelo de la vía pública como una fachada horizontal dentro del conjunto del PERI)
- d) **Control y eliminación de elementos contaminantes** que produzcan degradación del medio ambiente:
 - Control de contaminación ambiental
 - Control de contaminación acústica
 - Control y eliminación de impactos visuales, elementos discordantes, pintadas, residuos sólidos y basuras

La dimensión espacial viene dada por las alineaciones rasantes y alturas de los edificios señalados en las Ordenanzas Zonales del PERI. La adecuación funcional de los espacios exteriores ha sido analizada en el punto 4-6 de condiciones particulares de la zona D. La eliminación de elementos contaminantes son materia a nivel municipal que, en gran parte, sale fuera de las atribuciones del PERI. Por ello la presente Normativa Ambiental regulará, fundamentalmente, el tratamiento de los paramentos que delimitan el ambiente (envolvente de edificios y suelo de vía pública) tanto en sus aspectos estéticos (diseño, composición, color y textura) como técnicos (calidad de materiales).

Por circunstancias de organización normativa tradicional, el presente capítulo se ocupará en primer lugar del tratamiento estético de los edificios, pero sin perder el concepto de que estas condiciones estéticas se enfocan siempre dentro del conjunto del ambiente urbano en el que están situados, como parte configurante del paisaje de los espacios exteriores. En segundo lugar, se tratará de las condiciones estéticas y tratamiento de los espacios exteriores.

5.1.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

5.1.1.- Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a edificaciones de nueva planta situadas en el ámbito del PERI, así como a edificios existentes protegidos que deban ser rehabilitados afectando a aspectos exteriores de los mismos (modificación en fachadas exteriores o interiores, recercidos, modificación de cubiertas, modificación de escaparates y accesos, nuevas instalaciones en fachada o cubierta, etc.)

5.1.2.- Criterios de composición de fachadas

5.1.2.1.- CONFIGURACION DE FACHADAS:

Las fachadas estarán compuestas por tres cuerpos:

- 1- Zócalo o basamento, que comprenderá la planta baja de acceso del edificio, incluido el semisótano si lo hubiere
- 2- Plantas de pisos, situadas por encima de dicho zócalo, hasta la línea de cornisa o alero
- 3- Cubierta o coronación.

La fachada deberá tener un carácter unitario, englobándose dentro del esquema compositivo todos los elementos que compongan el zócalo, las plantas de pisos y la cubierta. No obstante, tanto el zócalo como la cubierta deberán diferenciarse claramente del resto de las plantas tipo mediante líneas de imposta, tratamiento de materiales, texturas o elementos decorativos en el caso de los basamentos, y mediante elementos de separación (aleros, cornisas, cuerpos ornamentales de coronación) en las cubiertas.

5.1.2.2.- ORGANIZACIÓN COMPOSITIVA Y RITMOS DE FACHADA

a) Líneas compositivas:

Las fachadas se organizarán mediante líneas compositivas marcadas tanto por sus elementos de carácter funcional (huecos, vuelos, bajantes, aleros) como por los de tipo ornamental (frisos, cornisas, líneas de imposta, recercados de huecos y elementos decorativos en general) o por los de carácter cromático o textural (diferencia o alternancia de materiales, colores y texturas).

b) Ritmo de fachadas:

Estas líneas compositivas marcarán unos ritmos horizontales o verticales dados por las alturas de los forjados, las dimensiones de sus huecos y su proporción, la relación entre macizos y vanos y el ritmo o frecuencia de los mismos en sentido horizontal, complementados o subrayados por salientes de carácter funcional u ornamental (debidas a las dimensiones y relieves de balcones o elementos ornamentales) y por las alternancias de variaciones cromáticas y texturales de los materiales.

c) Estructura Morfológica de Fachada:

Las líneas compositivas y sus ritmos dominantes darán una síntesis esquemática de la estructura morfológica de las fachadas, relacionando las proporciones de todos sus elementos y su carácter predominantemente horizontal, vertical o mixto. Esta síntesis deberá ser equilibrada, proporcionada y armónica, coherente con la catalogación del ambiente en que esté situado el edificio y con el uso o función a que esté dedicado.

En caso de rehabilitaciones de fachadas de edificios protegidos, éstas deberán adecuarse al aspecto original del edificio. Si este aspecto hubiera sido alterado, se completarán las partes desaparecidas siguiendo los criterios de ritmo y composición del resto de la fachada.

d) Reconstrucción de fachadas

Las fachadas protegidas en edificación de carácter ambiental que, por motivos técnicos, deban ser demolidas, se reconstruirán fielmente en su composición y diseño, así como en su ornamentación, materiales, texturas y colores. Por ello se requerirá, con carácter previo a la demolición, documentación fotográfica y detalles constructivos y memoria de los materiales, texturas y acabados del estado actual.

e) Modificación de fachadas

- En edificios no catalogados podrán modificarse las características de una fachada existente mediante un proyecto conjunto de la totalidad de la fachada y sus elementos que garantice un resultado homogéneo y una adecuada relación con el entorno.
- Siguiendo este criterio podrá autorizarse el cerramiento de terrazas y balcones, de acuerdo con un proyecto unitario de la totalidad de la fachada.
- En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá requerir o realizar por oficio la modificación o supresión de elementos anárquicos de cerramientos de terraza o elementos decorativos que produzcan un impacto negativo importante en determinados ambientes de la zona.

5.1.2.3.- APLICACIÓN A LA NUEVA EDIFICACIÓN

En los edificios de nueva construcción o en los edificios que se rehabiliten en ambientes o tramos de calle de 1ª o 2ª Categoría en los que exista abundancia de edificación protegida en el entorno, las fachadas deberán asimilar los ritmos y líneas compositivas de la edificación tradicional, buscando continuidad y armonía tanto en sus aspectos horizontales (alturas de zócalo y pisos, línea de coronación y morfología de cubierta) como en los verticales (proporción y dimensión de huecos, alternancia hueco-vano, proporción de elementos volados) así como en los aspectos cromáticos y texturales, de modo que no tiendan a destacar de la edificación tradicional del tramo en que estén situados, buscando la armonía (no necesariamente la imitación) con los esquemas compositivos existentes.

En el resto del ámbito del Plan Especial, al no existir un entorno de edificación tradicional en donde apoyarse compositivamente, la edificación deberá seguir los criterios particulares establecidos los puntos siguientes de las presentes Ordenanzas:

5.1.3.- Alturas

- a) **Altura máxima:** Será la señalada en la Ordenanza particular de la zona, dada en número de plantas entre rasante y línea de cornisa, alero o arranque del antepecho de coronación. La altura máxima en los extremos medianeros no excederá en $\pm 1,00$ m. con los edificios colindantes, si éstos tuvieran asignado el mismo número de plantas, ni de ± 3 m. si la diferencia de alturas fuera de una planta.
- b) **Altura de pisos:** Será como mínimo la que se establezca para cada zona en los Parámetros del Edificación, debiendo guardar relación con las líneas compositivas horizontales de los edificios adyacentes en caso de que éstos posean fachadas que deban ser conservadas.
- c) **Recrecido de fachadas:** En caso de que las Ordenanzas Volumétricas permitieran la elevación de una o varias plantas sobre las existentes en una edificación cuya fachada estuviera protegida, la nueva parte añadida, aun pudiendo distinguirse de la inicial, guardará los mismos criterios de líneas compositivas y ritmos que la fachada primitiva, de modo que el conjunto guarde una armonía y equilibrio estético adecuado tanto en sí mismo como en relación con el entorno.

5.1.4.- Longitud de fachadas

En caso de agregación de parcelas o existencia de solares que posean una gran longitud de fachada, ésta deberá subdividirse en módulos de longitud similar a la media dominante en la parcelación tradicional del entorno, con el fin de no romper, con una continuidad horizontal excesiva, el ritmo paisajístico, generalmente vertical, del resto de los edificios.

Si estos frentes de fachada de gran longitud estuvieran situados en un tramo de calle de acusada pendiente, estas subdivisiones de fachada deberán adaptarse a dicha pendiente, de modo que la rasante será medida en cada uno de los nuevos tramos obtenidos.

5.1.5.- Composición de huecos

- a) Los huecos seguirán las dimensiones, proporciones y ritmos de separación dominantes en la edificación del tradicional del Casco Antiguo. En cualquier caso, y en general, deberán ser de proporción vertical, pudiendo estar jerarquizados en sus diferentes alturas. Su carpintería de cerramiento deberá estar situada a los haces interiores del paramento o fachada, de modo que el entrante arroje una sombra que enfatice la importancia de los mismos.

b) Los balcones guardan la proporción vertical establecida en el punto anterior, con una anchura máxima de 1,20 m.

- El suelo volado o bandeja de los mismos no será prolongación del forjado y su grueso no será superior a 12 cm., con el fin de conservar la ligereza volumétrica que estos elementos poseen en la construcción tradicional.
- Por el mismo motivo, sus barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre, siguiendo la dominante compositiva vertical de la edificación protegida del entorno.
- Su saliente máximo será de 30 cm. en cualquier caso.
- La anchura de bandejas no excederá en 30 cm. al ancho del vano, salvo en los casos de balconadas o balcones corridos, comunes a varios huecos.

5.1.6.- Movimientos de fachada

a) A excepción de los balcones antes descritos, no se admitirá en las fachadas ningún otro tipo de terrazas, abiertas o acristaladas.

b) Los movimientos de fachada (entrantes o salientes de cuerpos abiertos o cerrados) tampoco estarán permitidos, salvo en aspectos de carácter puramente ornamental que no superen los ± 10 cm. sobre la alineación exterior, y sirvan para enfatizar los ritmos compositivos dominantes.

5.1.7.- Zócalos o basamentos

Por ser el elemento de fachada de acceso visual más inmediato, sobre todo en las calles de poca anchura, su importancia en el ambiente urbano y en la composición paisajística del conjunto de los edificios es muy elevada.

Independientemente del tipo de zócalos (con o sin semisótano o entreplanta, con o sin huecos rasgados de acceso a locales comerciales) deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Seguirán el mismo criterio compositivo que el resto de la fachada, fundamentalmente en relación con la conservación del ritmo vertical establecido por los huecos, aunque se diferenciará del resto de dicha fachada por una línea real o virtual marcada por la decoración del conjunto, los materiales o el tratamiento utilizado.

Esta línea, que señalará su altura máxima, coincidirá con la cota inferior del forjado de la planta primera de pisos.

b) - Altura mínima: 3,00 m. hasta la línea inferior del forjado de planta 1ª

- Altura máxima: 4 m. en caso de no poseer semisótano
4,5 m. en caso de poseer semisótano.

La línea de zócalo no presentará una diferencia de cota mayor de ± 100 cm. con la edificación colindante, con el fin de conservar la continuidad ambiental del tramo de calle en que esté ubicado.

c) Huecos:

- No se admitirán vitrinas, escaparates o elementos decorativos situados fuera de los huecos de planta baja.
- El tratamiento de los cerramientos de estos huecos, así como el de los paramentos que los encuadren, estará acorde con el del resto de la fachada, pudiendo diferir del conjunto tan solo en pequeños matices de color, textura o materiales, siempre que éstos armonicen y complementen en el conjunto.
- En caso de edificación protegida, en las reformas de locales situados a la altura del zócalo no estará permitido el rasgado o ampliación en sentido horizontal de los huecos primitivos del edificio con disminución de anchura de los machones de separación, pudiendo aceptarse su ampliación en sentido vertical hasta nivel del forjado sólo en el caso en que las necesidades de la nueva función del local lo requieran, y siempre que esta modificación no altere la composición y armonía del conjunto.
Cuando la reforma se lleve a cabo sobre tramos del zócalo degradados o alterados por modificaciones anteriores, deberá devolverse a los huecos su dimensión, composición y tratamientos primitivos, con el fin de recuperar el aspecto original de la fachada.

d) Soportales: Podrán construirse soportales no computables a efectos de volumen en los estudios de detalle señalados en el Plano de Gestión, con las siguientes condiciones:

- Los elementos verticales de apoyo no rebasarán la alineación oficial.
- Su ancho interior será igual o superior a 3 metros.
- Su altura será la que corresponda a la altura de zócalo del edificio, según la ordenanza zonal.
- Su suelo estará a nivel de rasante de la vía pública, y en continuidad con la misma, considerándose a todos los efectos como espacio libre de uso público.

5.1.8.- Cubiertas o coronaciones

- a) La fachada estará enmarcada en su coronación por una línea compositiva horizontal, constituida por alero, cornisa o antepecho, que la separará de la cubierta. El vuelo de alero no será superior a 60 cm.

- b) Las cubiertas, consideradas como cerramiento o paramento exterior horizontal del edificio, deberán tener un tratamiento digno, similar al del resto de las fachadas, debiendo por tanto armonizar con las líneas compositivas del resto del edificio, sobre todo en ambientes en los que las fuertes pendientes o aperturas visuales permitan su apreciación en conjunto. Por todo ello, las cubiertas deberán ser acordes con las existentes en la edificación tradicional de la zona, tanto en relación con sus pendientes, como en sus materiales de cubrición. La pendiente máxima será de 30 grados.
- c) Deberá adaptarse volumétricamente al conjunto del edificio la colocación sobre cubierta de torretas de ascensores o casetas de instalaciones. Las antenas de televisión o radio o cualquier tipo de elementos que adulteren o alteren su composición, deberán ubicarse sobre las cubiertas no accesibles visualmente desde ningún punto de la calle.
- d) En los edificios protegidos está prohibida la construcción de cualquier tipo de recrecidos en cuerpos retranqueados que alteren la morfología inicial de las cubiertas. En el caso de que las Ordenanzas permitan un aumento de altura en la edificación existente, la nueva cubierta se realizará con las mismas características que poseía la primitiva, o con las de la edificación colindante si esta solución fuera más adecuada para la morfología del conjunto.

5.1.9.- Fachadas interiores

Serán fachadas interiores aquellas que no resulten visibles desde la vía pública, dando a patios de parcela o de manzana.

En ambos casos el tratamiento de dichas fachadas será tan digno y cuidado como el de las exteriores. En el caso de existir patios comunes de manzana, las fachadas que den a dichos patios deberán adecuarse al conjunto como en el caso de las fachadas exteriores, pudiéndose actuar con mayor libertad en cuanto a composición y dimensión de huecos en los patios de luces situados en el interior de la edificación, con el fin, en este caso, de favorecer las condiciones higiénicas de la edificación.

5.1.10.- Materiales, colores y texturas de fachada

En la rehabilitación de edificios protegidos, las fachadas conservarán sus materiales, texturas y colores originales, debidamente restaurados.

En la edificación de nueva planta se seguirán las siguientes pautas:

- a) En las zonas clasificadas como ambientes de 1ª y 2ª Categoría, los materiales de fachada se seleccionarán en función del tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como el despiece, textura y color de los mismos. Estos serán piedras naturales en sillares o chapados, ladrillo visto con aparejo tradicional y color natural, revocos con la textura y color dominantes en la zona, maderas en las carpinterías de los huecos, siempre

dentro de la gama de colores dominantes con texturas y acabados mates de carácter no reflectante o cualquier otro material acorde con el entorno.

- b) En el resto del ámbito del P.E.R.I., además de los materiales tradicionales de origen natural, podrán utilizarse en las fachadas otros tipos de materiales de recubrimiento o carpintería de origen más actual, siempre que sus características de colocación, textura, cromatismo y garantía de conservación y durabilidad sean similares a los anteriores.

5.1.11.- Medianerías vistas

Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa del Plan General vigente, con las siguientes especificaciones:

- a) Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como el resto de las fachadas del edificio.
- b) Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

5.1.12.- Toldos y marquesinas

- a) Se prohíbe la construcción de marquesinas, salvo en los casos de edificación singular contemplados por la Normativa del Plan General, en cuyo caso deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura mínima libre: 3 m.
- Altura máxima: la cara superior del forjado de techo de la planta baja.
- Saliente máximo: el de la acera menos 60 cm., con un máximo de 2 m.
- Deberán ser de material traslúcido con un espesor máximo de 15 cm.
- No tendrán vertido directo de aguas a la vía pública.

- b) Se permite la instalación de toldos, con las siguientes condiciones:

- No podrán tener carácter fijo.
- Su altura mínima libre será de 2,5 m.
- Su saliente máximo será inferior a la anchura de la acera menos 60 cm., con un máximo de 1,5 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente o previsto.

5.1.13.- Instalaciones en fachadas

Queda prohibida la colocación en fachadas de cualquier tipo de instalaciones (aire acondicionado, antenas, cableados, elementos de calefacción) que puedan resultar vistas desde la vía pública.

5.1.14.- Muestras y anuncios

- a) No se permitirán anuncios en fachada salvo a nivel inferior a la cara superior del forjado de planta baja, con un saliente máximo de 10 cm.
- b) Quedan expresamente prohibidos los anuncios situados en cubierta o sobre medianerías al descubierto.
- c) Quedan prohibidos los anuncios provisionales en tela, pintadas en fachada o muros u otros materiales que no reúnan las condiciones mínimas de durabilidad o dignidad estética.
- d) Estarán situados en una franja de altura inferior a 90 cm. sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos, con una composición y diseño acordes con la fachada, por lo que la solicitud de licencia de instalación estará acompañada de una representación gráfica de la parte de dicha fachada afectada por la muestra.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle, requiriendo para su instalación la conformidad de los inquilinos situados a menos de 10 m. en sentido lateral, o de 20 m. en sentido frontal.
- f) Quedan prohibidos todo tipo de banderas o anuncios perpendiculares al plano de fachada, salvo los que se refieren a servicios de interés común (farmacias, policía, etc.).

5.1.15.- Vallas y cerramientos

- a) Se atenderán a lo establecido por la Normativa del Plan General vigente todas aquellas vallas o cerramientos de solar o parcela que den directamente a espacios de carácter público.
- b) En patios de manzana, los cerramientos tendrán una altura mínima de 1 m., completándose hasta 2,5 m. con elementos de verja diáfana o plantaciones vegetales.
- c) No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

5.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

5.2.1.- Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en todos los proyectos y obras de urbanización que se realicen en el ámbito del PERI y que afecten tanto a la red viaria de tráfico rodado como a las áreas ajardinadas o calles peatonales.

5.2.2.- Red viaria de tráfico rodado

a) Condiciones de diseño:

- Sus elementos se diseñarán con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, de la reserva de aparcamiento, carga y descarga y, en su caso, del servicio de transporte colectivo.
- Dimensiones:

Anchura mínima:	7 m.
Anchura mínima de aceras:	1 m.
Anchura mínima de la suma de ambas aceras:	2,5 m.
Anchura mínima de banda de aparcamiento:	2 m.
Anchura mínima de calzada:	3 m.
- En el viario interior de preferencia peatonal, acera y calzada deberán estar al mismo nivel, aunque debidamente diferenciadas por materiales o tratamiento.
- En todas las vías cuya dimensión lo permita será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en las aceras de anchura mínima de 1,5 m. Los árboles actualmente existentes en la vía pública deberán ser debidamente protegidos.
- En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

b) Materiales:

La elección de materiales para firmes y pavimentos se realizará en función de las condiciones de tránsito peatonal o de vehículos, así como de las condiciones estéticas de los mismos, teniendo siempre en cuenta la reducción del ruido de rodadura y la rugosidad ante el deslizamiento. Los materiales deberán estar homologados, con soluciones constructivas que permitan su fácil mantenimiento y reparación.

5.2.3.- Áreas ajardinadas y calles peatonales

Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y elementos ornamentales, adecuando mobiliario urbano que facilite la estancia peatonal y con diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función. Deberá preverse en todos los casos la posibilidad de paso circunstancial de vehículos rodados, utilizando bandas de firme resistente que armonicen con el conjunto.

Deberán, así mismo, ajustarse a las disposiciones sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

ANEXO DE FICHAS

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1-I

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 7,8,9,sn,11,12,13,14,15,26,27, manzana I-70910 c/ Mayor 33, 31, 31Z, 31Y, 27 Clavel 15,13,11,9, callejón S. Vicente 9,7.

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² / m ²)
RESIDENCIAL	762,55 m ²	2.335,5 m ² construidos.	0
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	421,04 m ²	-	
VIARIO LOCAL	113,91 m ²		
TOTAL →	1.297,5 m²	1,8 m²/ m² (2.335,5 m² construidos)	0

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	2.335,5 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	435,898 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	421,04 m ²	12.893 pts/ m ²	5.428.469 pts.	2.324,33 pts.
	VIALES	113,91 m ²	18.415 pts/ m ²	2.097.653 pts.	898,16 pts.
DEMOLICIONES		750 m ²	4.141,2 pts/ m ²	3.105.900 pts	1.329,86 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	3 viv.	600.000 pts.	1.800.000 pts.	770,71 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	2 viv.	2.000.000 pts.	4.000.000 pts.	1.712,69 pts.
TOTAL →				16.867.920 pts	7.222,40 pts.

3. OBSERVACIONES.

Por regulación de alineaciones existe una pequeña ocupación de la actual vía pública que se compensa con las cesiones.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2-I

 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 17, 23 manzana 2-70905 c/ Travesía Fuentes 8, La Paz 3

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	345,84 m ²	1.789,32 m ² construidos	48,36
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	311,41 m ²	-	
VIARIO LOCAL	34,43 m ²	-	
TOTAL	967,2 m²	1,85 m²/ m² (1.789,32 m²)	0,05 m²/ m² (48,36 m²)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.789,32 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	333.959 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	311,41 m ²	12.893 pts/m ² constr.	4.015.009 pts.	2.243,87 pts.
	VIALES	34,43 m ²	18.415 pts/m ²	634.028 pts.	354,34 pts.
DEMOLICIONES		515 m ²	4.141,2 pts/m ²	2.132.718 pts.	1.191,92 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	4 viv.	600.000 pts.	2.400.000 pts.	1.341,29 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	-

TOTAL →	9.515.705 pts.	5.318,06 pts.
---------	---------------------------	----------------------

3. OBSERVACIONES.

La Edificación de la parcela 17 podría ser mantenida tras la reparcelación, con lo cual disminuirían los costos de repercusión por m².

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2-2	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
----------------------------	--------------------------------------

DENOMINACIÓN: parcelas 5-6-7-8-9 manzana 2-70905 c/ Victoria 5, 3 S.
Roque 11-9-11A

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	343,12 m ²	1.097,38 m ² construidos.	170,02
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	92,08 m ²	-	
VIARIO LOCAL	80 m ²		
TOTAL →	515,2 m²	2,13 m²/ m² (1097,38 m² construidos)	0,33 m²/ m² (170,02 m² construidos)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS

URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.097,38 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr	204.815 pts.	186,64 pts
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	92,08 m ²	12.893 pts/m ²	1.187.187 pts.	1.081,84 pts.
	VIALES	80 m ²	18.415 pts/m ²	1.473.200 pts.	1.342,47 pts.
DEMOLICIONES		345 m ²	4.141,2 pts/m ²	1.428.714 pts.	1.301,93 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts	600.000 pts	546,76 pts
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts	-	-
TOTAL →				4.893.916 pts	4459,64 pts.

3. OBSERVACIONES.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
----------------------------	--------------------------------------

DENOMINACIÓN: parcelas 24-25-26-27-28 manzana 3-71907 c/ Clavel 10-12-12A-14-16

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	225 m ²	758,45 m ² construidos	65,45
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	81 m ²	-	
VIARIO LOCAL	79 m ²		
TOTAL →	385 m²	1,97 m²/ m² (758,45 m² construidos)	0,17 m²/ m² (65,45 m² construidos)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	758,45 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	141.557 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	81 m ²	12.893 pts/m ²	1.044.333 pts.	1.376,93 pts.
	VIALES	79 m ²	18.415 pts/m ²	1.454,785 pts.	1.918,10 pts.
DEMOLICIONES		264 m ²	4.141,2 pts/m ²	1.093.277 pts.	1.441,46 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts.	600.000 pts.	791,09 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	1 viv.	2.000.000 pts.	2.000.000 pts.	2.636,95 pts.
TOTAL →				6.333.952 pts.	8.351,18 pts.

3. OBSERVACIONES.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3-2

 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 15-16-17-18 manzana 3-71907 c/ Victoria 16-18-20-22

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	559,19 m ²	1.835,10 m ² construidos.	0
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	430,31 m ²	-	
VIARIO LOCAL	30 m ²		
TOTAL →	1.019,5 m²	1,80 m²/ m² (1835,10 m² construidos)	0

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.835,10 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	342.503 pts.	186,64 pts
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	430,31 m ²	12.893 pts/m ²	5.547.986 pts.	3.023,25 pts.
	VIALES	30 m ²	18.415 pts/m ²	552.450 pts.	301,05 pts.
DEMOLICIONES		261 m ²	4.141,2 pts/m ²	1.080.853 pts.	588,99 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts	-	
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	-
TOTAL →				7.523.792 pts.	4.099,93 pts.

3. OBSERVACIONES.

--

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES – MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4-I

 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 COOPERACIÓN

 DENOMINACIÓN: parcelas 9-10-11-12-13 manzana 4-72916
 27-29-31-33-35

c/ S. Roque

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	402,11 m ²	1.262,06 m ²	47,24 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO	-		
DOTACIONAL PRIVADO	-		
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	218,67m ²		
VIARIO LOCAL	54,12 m ²		
TOTAL	674,90 m²	1,87 m²/ m² (1.206,06 m² construidos)	0,07 m²/ m² (47,24 m² construidos)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.262,06 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	235.551 pts	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	218,67 m ²	12.893 pts/ m ²	2.819.312 pts.	2.233,90 pts.
	VIALES	54,12 m ²	18.415 pts/ m ²	996.620 pts.	789,68 pts.
DEMOLICIONES		265 m ²	4.141,2 pts / m ²	1.097.418 pts.	869,55 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts.	600.000 pts	475,41 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	1 viv.	2.000.000 pts.	2.000.000 pts.	1.584,71 pts.
TOTAL				7.748.901 pts.	6.139,88 pts.

3. OBSERVACIONES.

®

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 20-21 manzana 4-72916 c/ Mayor 22-24

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	68,74 m ²	188,87 m ² construidos	7,07
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	0 m ²	-	
VIARIO LOCAL	32,26 m ²		
TOTAL	101 m²	1,87 m²/ m² (188,87 m² construidos)	0,07 m²/ m² (7,07 m² construidos)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS	
URBANIZACIÓN	PROYECTO	188,87 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	35.251 pts	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	-	12.893 pts/m ²	-	
	VIALES	32,26 m ²	18.415 pts/m ²	594.068 pts.	3.145,38 pts.

DEMOLICIONES	52 m ²	4.141,2 pts / m ²	215.342 pts.	1.140,16 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts.	-
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-
TOTAL →			844.661 pts.	4.472,18 pts.

3. OBSERVACIONES.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4-3

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 16-17-18-24-25-26-27-28 c/ Mayor 14A-16-18 Bilbao 8-10-12-14-16

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	652,55 m ²	1.866,18 m ² construidos	98,22
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	-
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	-
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	305,34 m ²	-	-
VIARIO LOCAL	24,31 m ²	-	-
TOTAL →	982,2 m²	1,9 m²/ m² (1866,18 m² construidos)	0,1 m²/ m² (98,22)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.866,18 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	348.304 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	305,34 m ²	12.893 pts/m ²	3.936.748 pts.	2.109,52 pts.
	VIALES	24,31 m ²	18.415 pts/m ²	447.669 pts.	239,89 pts.
DEMOLICIONES		231 m ²	4.141,2 pts/m ²	956.617 pts.	512,61 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts	-	-
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts	-	-
TOTAL →				5.689.338 pts	3.048,65 pts.

3. OBSERVACIONES.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4-4

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-1A Bilbao
20-22-24-26-28-30-32-32A-34-36-38-40-42-44-s/n

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	1.384,98 m ²	4.608,76 m ² construidos.	803,36 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL	-	-	

PRIVADO			
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	591,93 m ²	-	
VIARIO LOCAL	137,20 m ²		
TOTAL	2.114,11 m²	2,18 m²/ m² (4.608,76 m² construidos)	0,38 m²/ m² (803,36)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	4.608,76 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	860,179 pts	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	591,93 m ²	12.893 pts/ m ²	7.631.753 pts	1.655,92 pts.
	VIALES	137,2 m ²	18.415 pts/ m ²	2.526.538 pts	548,20 pts.
DEMOLICIONES		1.201 m ²	4.141,2 pts/ m ²	4.973.581 pts.	1.079,16 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	7 viv.	600.000 pts	4.200.000 pts.	911,31 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	2 viv.	2.000.000 pts.	4.000.000 pts.	867,91 pts.
TOTAL				24.192.051 pts.	5.249,14 pts

3. OBSERVACIONES.

Se añade a las parcelas del parcelario una segregación de la parcela 1 que mide 115 m², que entrará en reparcelación con el resto. El exceso de aprovechamiento se transfiere en parte al defecto de la parcela 1 de la misma manzana, permaneciendo en esta U.E. un exceso de 400 m².

®

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 8-1

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 manzana 8-72900 ; C/

Real 57, 55, 53, 51, 49, 47, 45 ; C/ Mayor 4, 6, 8, 12

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	1.455,97 m ²	3.602,4 m ² construidos.	529,26
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	-
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	-
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	-	-	-
VIARIO LOCAL	251,33 m ²	-	-
TOTAL	→ 1.707,3 m²	2,11 m²/ m² * (3602,4 m²)	0,31 m²/ m² (529,26 m²)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	3.602,4 m ²	186,64 pts/ m ²	672.352 pts.	186,64 pts
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	-	12.893 pts/ m ²	-	-
	VIALES	251,33 m ²	18.415 pts/ m ²	4.628.242 pts.	1284,76 pts.
DEMOLICIONES		1598 m ²	4.141,2 pts/ m ²	6.617.638,6 pts.	1837,01 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	5	600.000 pts.	3.000.000 pts.	832,78 pts.
	LOCALES COMERCIAL.	5	2.000.000 pts.	10.000.000 pts.	2775,93 pts.
TOTAL				→ 24.918.232 pts.	6.917,12 pts.

3. OBSERVACIONES.

Nueva Unidad de Ejecución introducida por alegaciones durante el periodo de información al público.
 Esta unidad se mantiene sólo al efecto de conservar los cálculos de derechos y cargas a realizar entre las subdivisiones.

®

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 8-9-10. Manzana 10-71870 c/ Higueras 16,18,20

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	922 m ²	1.757,84 m ² constr.	-81,76
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	-	-	
VIARIO LOCAL	100 m ²		
TOTAL →	1.022 m²	1,72 m²/ m² (1757,84 m² construidos)	-0,08 m²/ m² (-81,76)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.757,84 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	328.083 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	-	12,893 pts/m ²	-	-
	VIALES	100 m ²	18.415 pts/m ²	1.841.500 pts.	1.047,59 pts.
DEMOLICIONES		231 m ²	4.141,2 pts/m ²	956.571 pts.	544,17 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts	600.000 pts.	341,33 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	
TOTAL →				3.726.154 pts	2.119,73 pts

3. OBSERVACIONES.

--

El defecto de aprovechamiento puede transferirse del exceso de la UE 10-3 (sería conveniente unir la UE 10-2 con la UE 10-3)

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10-3

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 4-5-6-7-29-30 c/ Higueras 8-10-12-14 Pedro Colmenar 7A-3

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	959,1 m ²	2.022,29	229,13 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	-	-	
VIARIO LOCAL	37,09 m ²		
TOTAL	996,2 m²	2,03 m²/m²(2.022,29)	0,23 m²/m²(229,13)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS	
URBANIZACIÓN	PROYECTO	2.022,29 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	377.440 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	-	12.893 pts/m ²		
	VIALES	37,09 m ²	18.415 pts/m ²	683.012 pts.	337,74 pts.
DEMOLICIONES	425 m ²	4.141,2 pts/	1.760.000	870,30 pts.	

INDEMNIZACIONES	REALOJO	5 viv.	600.000 pts	3.000.000 pts	1.483,47 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	
TOTAL →				5.820.452 pts.	2.878,15 pts.

3. OBSERVACIONES.

El exceso de aprovechamiento puede servir para compensar a la UE 10-2 contigua.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11-1

SISTEMA DE ACTUACIÓN:
COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: Parcelas 7-8-17-18-19-20-21-6-s/n Manzana 11-72887
 c/ F. Fresno 3-4-5-s/n
 c/ Villanueva 8-10-12-14-16

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	355,74m ²	1.187,88 m ² constr.	250,08
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	231-65,74= 165,26 m ²	-	
VIARIO LOCAL	-		

TOTAL	→ 521 m ²	2,28 m ² / m ² (1187,88 m ² construidos)	0,48 m ² / m ² (250,08)
-------	----------------------	---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	1.187,88 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	221,706 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	165,26 m ²	12.893 pts/ m ²	2.130.697 pts.	1.793,70 pts.
	VIALES		18.415 pts/ m ²	-	-
DEMOLICIONES		321 m ²	4.141,2 pts./ m ²	1.329.325 pts.	1.119,07 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts.	-	-
	RESCISIÓN CONTRATO	4 viv.	2.000.000 pts.	8.000.000 pts.	6.734,69 pts
TOTAL →				11.681.728 pts.	9.834,10 pts

3. OBSERVACIONES.

Existen 65,74 m² de parcela sin marcar, que puede ser suelo municipal (figura como un entrante en el parcelario, sin señalar como parcela). Se ha denominado aquí (S-N), pero sin asignarlo como superficie edificable (apropiación del terreno).

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11-2	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
-----------------------------	--------------------------------------

DENOMINACIÓN: parcelas 12-13-14 Manzana 11-72887 c/Real Vieja 35-33, Villanueva 2.

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² / m ²)
RESIDENCIAL	254,52 m ²	737,66 m ² constr.	46,10

DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	75.00 m ²	-	
VIARIO LOCAL	54,68 m ²		
TOTAL →	384,2 m²	1,92 m²/ m² (737,66 m² constr.)	0,12 m²/ m²(46,10)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	737,66 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	137.677 pts.	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	75 m ²	12.893 pts/ m ²	966.975 pts.	1.310,87 pts.
	VIALES	54,68 m ²	18.415 pts/ m ²	1.006.932 pts.	1.365,03 pts.
DEMOLICIONES		128 m ²	4.141,2 pts/ m ²	530.074 pts.	718,59 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts		
	RESCISIÓN CONTRATO		2.000.000 pts		
TOTAL →				2.641.658 pts.	3.581,13 pts.

3. OBSERVACIONES.

El coeficiente de edificabilidad es provisional, hasta que no se aclare a quien pertenece el pasadizo situado entre las parcelas 11 y 12.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 11-3	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
-----------------------------	--------------------------------------

DENOMINACIÓN: parcelas 40-41-42-43-49 manzana 11-72887, C/ Real 36, C/

Higueras 9-11-13-15

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	1.067,24 m ²	3.068,66 m ² (1.337 existentes)	667,1
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	266,96 m ²	-	
VIARIO LOCAL	-		
TOTAL	1.334,20 m²	2,3 m²/ m² (3.068,66 m² construidos)*	0,5 m²/ m² (667,1)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	3.068,66 m ² constr.	186,64 pts/m ² constr.	572.753 pts	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	266,96 m ²	12.893 pts/m ²	3.441.915 pts.	1.121,64 pts
	VIALES	-	18.415 pts/m ²	-	-
DEMOLICIONES		888 m ²	4.141,2 pts/m ²	3.677.386 pts.	1.198,37 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts.	600.000 pts.	195,52 pts.
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	-
TOTAL				8.292.036 pts	2.702,17 pts

3. OBSERVACIONES.

* En el coeficiente de edificabilidad estará incluido el volumen del edificio de viviendas de la calle Real 36, de unos 1.337 m² (medidos en plano) que se conserven, entrando en reparcelación con el defecto de aprovechamiento de la parcela.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12-1

 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 COOPERACIÓN

DENOMINACIÓN: parcelas 11,13,14,15,16,17, parte de la 23-26 de manzana 12-72895

calle María Santos Colmenar 3,5,7,9,11,17, y Real Vieja 39.

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	3.255,09 m ²	8.458,06 m ²	125,00 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	947,13 m ²	-	
VIARIO LOCAL	426,28 m ²		
TOTAL	4.628,50 m²*	1,827 m²/ m² (8.458,06 m² construidos)	0,027 m²/ m² (125 m²)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

		UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
URBANIZACIÓN	PROYECTO	8.458,06 m ² constr.	186,64 pts/m ² construidos	1.578.612 pts	186,64 pts.
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	947,13 m ²	12.893 pts/m ²	12.211.347 pts.	1.443,75 pts.
	VIALES	426,28 m ²	18.415 pts/m ²	7.849.946 pts.	928,10 pts.
DEMOLICIONES		1.763 m ²	4.141,2 pts/m ²	7.300.936 pts.	863,19 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	1 viv.	600.000 pts.	600.000 pts.	70,93 pts

RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	
TOTAL →			29.540.841 pts.	3.492,61 pts

3. OBSERVACIONES.

* La superficie catastral de la parcela 10 debe ser incorrecta, pues probablemente tenga aproximadamente 130 m² más (de patios traseros). Como ni en los planos ni en las superficies del catastro figuran estos patios, ante la duda se han asignado los 130 m² a la parcela de Real Vieja 39, según figura en el plano catastral.

P.E.R.I. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13-I	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN
-----------------------------	--------------------------------------

DENOMINACIÓN: Parcelas 3-4-5-6-7-8-9-10-11. manzana 13-73898
 Payaso Eduardini 2, Real Vieja 47-49-51, L. Jimeno 6-8, Postas 19-17A-17-15-13-11

1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (S.CATASTRO)	EXCESO SOBRE 0,9 A.TIPO (1,8m ² /m ²)
RESIDENCIAL	2.734,36 m ²	10.418,32 m ² construidos.	1.270,53 m ²
DOTACIONAL PÚBLICO	-	-	
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	2.207,75 m ²	-	
VIARIO LOCAL	140 m ²		
TOTAL →	5.082,11 m²	2,05 m²/ m² * (10.418,32 m² construidos)	0,25 m²/ m² (*) (1.270,53 m²)

2. COSTES DE LA ORDENACIÓN.

	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL	REPERCUSIÓN POR m ² CONSTRUIDOS
--	----------	----------------	-------	--------------------------------------------

URBANIZACIÓN	PROYECTO	10.418,32 m ² constr.	186,64 pts/ m ² constr.	1.994.475 pts.	186,64 pts
	ZONAS VERDES Y PEATONALES	2.207,75 m ²	12.893 pts/ m ²	28.464.520 pts.	2.450,43 pts. (**)
	VIALES	140 m ²	18.415 pts/ m ²	2.578.100 pts.	221,94 pts.(**)
DEMOLICIONES		1.940 m ²	4.141,2 pts/ m ²	8.033.928 pts.	691,62 pts.
INDEMNIZACIONES	REALOJO	-	600.000 pts.	-	
	RESCISIÓN CONTRATO	-	2.000.000 pts.	-	
TOTAL →				41.071.023 pts.	3.942,19 pts.

3. OBSERVACIONES.

* El exceso de 1.270,53 m² podrá destinarse para compensar, mediante transferencias de aprovechamientos, a parcelas del área que tuvieran defecto del mismo.

** Al estar la UE sometida a estudio de detalle posterior, el coste de urbanización de zonas verdes y viales puede variar ligeramente en función de la ordenación resultante.

® Esta unidad en el P.E.R.I. inicial se denominaba UE 10-13-1

®® El exceso de aprovechamiento de la finca 13-2 excluida de la U.E. por la 3ª modificación se transfiere a la U.E. incrementando el aprovechamiento total de la misma.

® 1ª Modificación puntual del P.E.R.I.

®® 3ª Modificación puntual del P.E.R.I.