"ORDENANZAS REGULADORAS LAS CUESTAS.

ORDENANZAS REGULADORAS PARA LA EDIFICACION Y REGLAMENTACION DEL USO DE LOS TERRENOS

A continuación, se detallan las Ordenes que regirán en la futura Urbanización:

Teniendo presente que es zona de Ciudad-Jardín (Categoría 2ª), le corresponderá una superficie mínima de parcela de 1.000 m2 y una superficie máxima edificable por parcela del 15% de la superficie de la misma.

La superficie no edificable se considerará aceptada de modo permanente para uso y espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la construcción levantada. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles, de acuerdo con el Artículo 78 de la vigente Ley del Suelo.

CONDICIONES DE VOLUMEN

El volumen máximo edificable, será el resultado de aplicar a la superficie máxima edificable de una parcela, la altura de 4,5 m, equivalente a una con cinco plantas y contándose los semisótanos cuando existan, como una planta entera.

Los puntos más próximos de cualquier punto a la construcción deberán estar separados de los límites de la parcela respectiva:

Enfrente de calles:	*6,00 m*
Laterales y fondo:	*4,50 m.*

Se prohíbe edificar en la franja del 20% de la superficie que constituye la parte más alta de las parcelas que a continuación se enumeran, sitas en las zonas más visibles de la Urbanización desde las carreteras circundantes de la zona.

Dichas parcelas son:

69, 70, 71, 72, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268.

Los cerramientos de las parcelas, en vía secundaria irán separados 4 m contados a partir del eje de la carretera y para vías colectoras a 6 m del eje de la carretera.

Además del uso residencia de vivienda unifamiliar, que es el propio de la zona se consentirán garajes sin uso público en las parcelas, siempre que la construcción se encuentre dentro de los límites máximos, de volumen fijados y cumplan los retranqueos mínimos establecidos.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura total superior a 2,50 m en los frentes correspondientes a las calles, la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos,

Pza. del Presidente Adolfo Suárez S/N- 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
Página web: galapagar.es

tales como verjas o cancelas o elementos vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de 1,00 m.

CONDICIONES DE USO

Uso de vivienda

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar

Uso de industria

Se prohíbe el establecimiento de industria, de cualquier uso.

Se permite el aprovechamiento de la cubierta, si la pendiente de la misma lo tolera, siempre que se cumplan las ordenanzas generales.

Se prohíben los semisótanos habitables.

Los entrantes, salientes y vuelos de los edificios no se limitan, siempre que quede, tanto en fachada principal como en laterales y posterior, las distancias mínimas marcadas por estas Ordenanzas.

El uso público comercial queda limitado al sector definido en el plano nº 3 con galería comercial o supermercado y se puede establecer colocando los comercios sin retranqueo con relación a la alineación de las calles, con una sola planta. Si en ellos se edifica una vivienda, esta quedará retranqueada un mínimo de una crujía de 4m. Los comercios permitidos serán de alimentación, y uso y vestido.

El uso de garaje: Será necesaria la previsión de dos aparcamientos por cada vivienda.

El uso público religioso queda permitido para Iglesias o Ermitas.

El uso público deportivo queda permitido siempre que no se establezca como lucrativo.

Los servicios comunes de Capilla, Galería Comercial, Piscina, Club Social, Guarderías son inamovibles de la zona en que están situados.

Quedan prohibidos todos los usos que no se detallan en esta relación, en concreto al uso industrial, que estará totalmente prohibido.

Condiciones de higiene

Toda construcción destinada a vivienda o uso público deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en las disposiciones vigentes en materia sanitaria. Se consienten chimeneas de ventilación y tubos shunt, para aseos y despensas, siempre que se garantice su buen funcionamiento.

Condiciones de estética

En la composición general se han de mantener al volumen, distancia y demás especificaciones dadas en estas Ordenanzas.

Se prohíben elementos estilísticos.

Se prohíbe el uso de materiales de construcción deleznables.

Se prohíben los áticos, torreones y todas las construcciones por encima de la última planta.

Pueden imponerse condiciones estéticas especiales a aquellas construcciones que, por su visibilidad, puedan perjudicar a la armonía general.

Pza. del Presidente Adolfo Suárez S/N- 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
Página web: galapagar.es

En los terraplenes que se formen para hacer las calles de la Urbanización se procederá a la plantación de arbustos, flores, etc., mejorando su aspecto estético.

Queda obligada la conservación de las especies arbóreas existentes y las plantaciones que se realicen por los propietarios serán de especies análogas a las actuales de forma que presente uniformidad con el marco paisajístico en que queda enclavado el polígono.

NORMAS PARA LAS EDIFICACIONES

Licencia de obras

Para la ejecución de toda clase de obras que sean de nueva planta, ampliación, reforma o consolidación, es indispensable la correspondiente licencia del Ayuntamiento del término municipal de Galapagar (Madrid).

Documentación.-

Para solicitar dicha licencia, el peticionario deberá presentar en el Ayuntamiento de Galapagar, el correspondiente proyecto, suscrito por facultativo legalmente autorizado y visado por el Organismo Oficial correspondiente.

Documentos de proyecto.-

A los efectos de la concesión de licencias, los proyectos se compondrán como mínimo, de Memoria, Planos, y Resumen de Presupuesto.

En la Memoria, se expondrá la finalidad de la obra y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de estas normas y las disposiciones del Plan Parcial.

Los planos deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:1.00, debiendo presentarse la planta, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de situación, en el que se relacionen la obra proyectada, con cotas de vías o elementos destacables que permitan una fácil localización de la obra a realizar.

Se dibujarán las líneas del Plan Parcial, que afecten al lugar de emplazamiento de la obra a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tenidas en cuenta en el proyecto.

La escala mínima de este plano de situación será de 1:2.000."

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:		**EN PROYECTO:**
PARCELA MÍNIMA:	**1000 m2.**	
OCUPACION MÁXIMA :	**15 %.**	
EDIF. SUPERFICIAL MAX:	**0,225 m2/m2.**	
Edif. VOLUMÉTRICA MAX:	**0,675 m3/m2.**	
ALTURA MÁXIMA (ALERO/ Nº PLANTAS S/R):	**4,50 mts/ 1,5 plantas S/R.**	

Pza. del Presidente Adolfo Suárez S/N- 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
Página web: galapagar.es

RETRANQUEOS:	**6 m frontal y 4,50 m resto.**	
CUBIERTA:	**PENDIENTE MAX: 30º Sexagesimales.**	
CUBIERTA:	**ALTURA CUMBRERA MAX: 3,50 mts.**	

Pza. del Presidente Adolfo Suárez S/N- 28260 Galapagar (Madrid)
Tel: 91 858 78 00 Fax: 91 858 08 07
Página web: galapagar.es