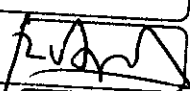


2 4 7 3 1 5 2 3 1 5

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	PRESENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	INICIAL	EL DIA: FIRMA
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC 1994 
	DEFINITIVA	EL DIA:

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

=====



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **1.1 MAYO 1995**
PUBLICADO EN EL B.O.C.A.M. DE FECHA

MAPA -2 JUN. 1995
EL SEÑALAMIENTO TECNICO

EL SEÑALAMIENTO TECNICO DE
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL
Y DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DECLARACIÓN.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado,
para constar que el presente documento ha sido aprobado
por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

EL DIA:

PROVISIONAL 22 DIC 1994

EL DIA:

DEFINITIVA

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.1. OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

1. Objeto de este Plan General es la Ordenación Urbanística del
Término Municipal de Coslada.

2. El presente Plan General es el resultado de la Revisión del
Plan General de Ordenación Urbana de Coslada aprobado defi-
nitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de
22-October-1985 publicado en el BOCAM de 28-NOVIEMBRE-1985.

3. Las referencias a la "Ley del Suelo" a lo largo de los docu-
mentos del Plan General, ha de entenderse que remiten al
Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo nº 1
de 26 de Junio de 1992 (BOE del 30/6/92, núm. 156).

ARTICULO 1.2. AMBITO TEMPORAL DEL PLAN

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de su publi-
cación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid
y mantendrá su vigencia indefinidamente (Artículo 125 de la Ley
del Suelo) sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o
revisiones que puedan acordarse conforme a lo dispuesto en el
Artículo 126 de la Ley del Suelo.

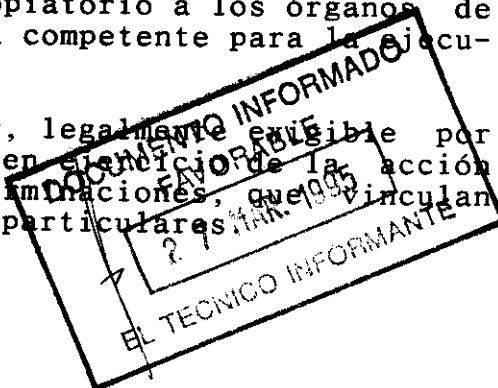
ARTICULO 1.3. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL

La publicación en el BOCAM del documento aprobado definitiva-
mente conlleva los siguientes efectos:

Publicidad.- Cualquier ciudadano tiene el derecho a consultar
su documentación, que a tal efecto estará a su disposición en
las dependencias que el Ayuntamiento determine.

Ejecutoriedad.- Que supone la declaración de utilidad pública
de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación
de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de
expropiación o imposición de servidumbres y la habilitación
para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de
la Administración Pública Urbanística competente para la ejecu-
ción de sus determinaciones.

Obligatoriedad.- Que implica el deber, legalmente exigible por
cualquier persona física o jurídica en su acción o inacción
pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan
tanto a la Administración como a los particulares.



2613

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA: 22 DIC 1994
	PROVISIONAL	EL DIA:

Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales o Consejerías, a realizar en el ámbito del Plan General, deberán cumplir lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 69.2 y 70.2 de la Ley del Suelo.

No obstante lo anterior, podrán autorizarse usos y obras de justificado carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 136 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

ARTICULO 1.4. DOCUMENTACION

1. Documentación vinculante.

Para llevar a cabo el cometido que la Ley otorga al planeamiento general, el Plan General de Coslada comprende los siguientes documentos:

a) Documentos escritos.

Memoria.- Que explicita los objetivos del Plan, la estrategia seguida en las diferentes clases de suelo y en los diferentes sistemas de infraestructuras, dotaciones y servicios y aporta cuantos datos urbanísticos han sido necesarios para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Normas Urbanísticas.- Que incluyen el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

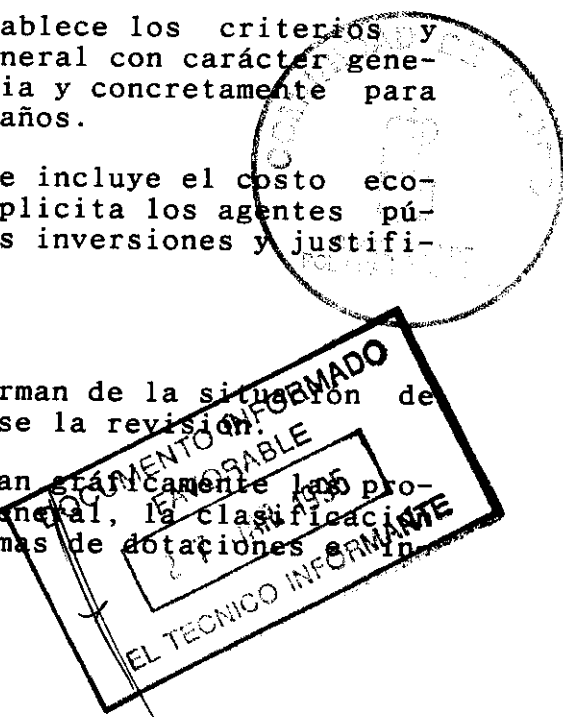
Programa de Actuación.- Que establece los criterios y estrategia de desarrollo del Plan General con carácter general para todo el periodo de vigencia y concretamente para los dos primeros periodos de cuatro años.

Estudio Económico-Financiero.- Que incluye el costo económico de la ejecución del Plan, explicita los agentes públicos o privados responsables de las inversiones y justifica la viabilidad de las propuestas.

b) Documentos gráficos.

Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.

Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones del Plan General, la clasificación y calificación del suelo y los sistemas de dotaciones e infraestructuras.



2 6

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar, que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA: 22 DIC 1994
	PROVISIONAL	EL DIA:
DEFINITIVA		

Planos Síntesis.- Que reflejan la estructura general del territorio y el modelo de desarrollo propuesto.

2. Documentación no vinculante.

Constituyen esta documentación todo el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en el Plan para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta. Así como anexos normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal.

ARTICULO 1.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

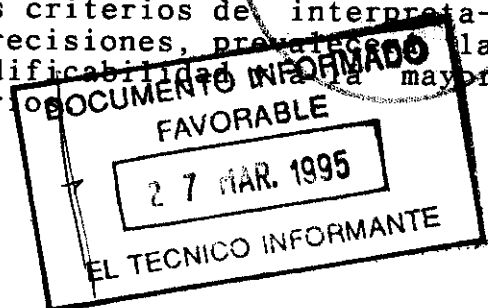
Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y finalidad expresados en el capítulo correspondiente de la Memoria.

A este respecto deberá entenderse que prevalecen:

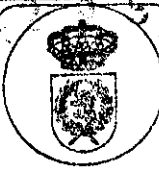
1. Las determinaciones de la Ordenanza Particular sobre las de la Ordenanza General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para aquellos aspectos o temas que no se regulen en la Ordenanza Particular.
2. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de las mediciones efectuadas sobre planos sin acotar.
3. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate, frente a las del resto de los planos.
4. Las determinaciones del plano de mayor escala frente a las del de menor escala.
5. Cuando sobre un mismo ámbito, claramente definido e identificable, el resultado de una medición sobre el terreno, debidamente acreditada por técnico competente, fuera diferente de la atribuida por el Plan, prevalecerá la medición real.

Los planos/esquemas deben entenderse como indicativos del modelo territorial diseñado/propuesto por el Plan, sin que, en consecuencia, tengan alcance normativo.

Cuando, aún utilizando los anteriores criterios de interpretación se mantuvieren las dudas o imprecisiones, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.



2 6 1 3

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA: La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA:
	PROVINCIAL	EL DIA:
DEFINITIVA		EL DIA:

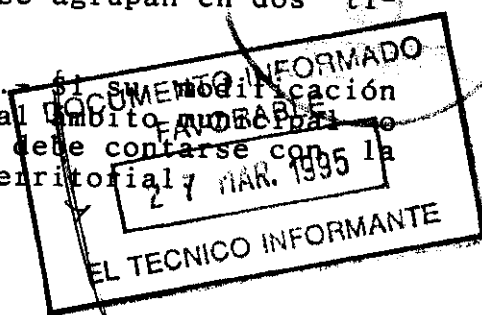
22 DIC 1994

ARTICULO 1.6. MODIFICACION Y REVISION

1. El Ayuntamiento, cada cuatro años, llevará a cabo una revisión del Programa de Actuación contenido en este Plan General conforme a lo previsto en el Artículo 127 de la Ley del Suelo.
2. Las Modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General se sujetarán, según lo dispuesto en el Artículo 128 de la Ley del Suelo a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
3. Se entenderá por Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en dicho documento.

El modelo de ordenación previsto por el Plan General agota la capacidad del término municipal que queda totalmente colmatado, asimismo contempla la modificación de linderos con el municipio de Madrid, en consecuencia, sólo un drástico cambio en las previsiones de desarrollo del entorno o en el papel de los elementos de nivel supramunicipal existente en el municipio pueden justificar una futura revisión. Entre ellos:

- a) La no ejecución o el cambio radical del diseño de la red viaria metropolitana en la que se incardina la estructura viaria de la ciudad de Coslada propuesta por el Plan.
 - b) La modificación sustancial del papel de Coslada en el corredor del Henares y, en general, en la región metropolitana.
 - c) La obsolescencia de los usos terciarios e industriales que aconsejara la recalificación hacia actividades no productivas.
4. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento considerará la conveniencia de revisar el Plan General por haberse producido algunas de las circunstancias anteriormente señaladas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes, sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.
 5. Las determinaciones del Plan General se agrupan en dos tipos:
 - a) De trascendencia supramunicipal. La modificación tiene consecuencias que no se limitan al ámbito municipal, repercutiendo en el entorno en las que debe contarse con la opinión de la Consejería de Política Territorial.





2 6 1 3

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA _____

INICIAL _____

EL DIA: _____

PROVISIONAL **22 DIC 1994** *[Firma]*

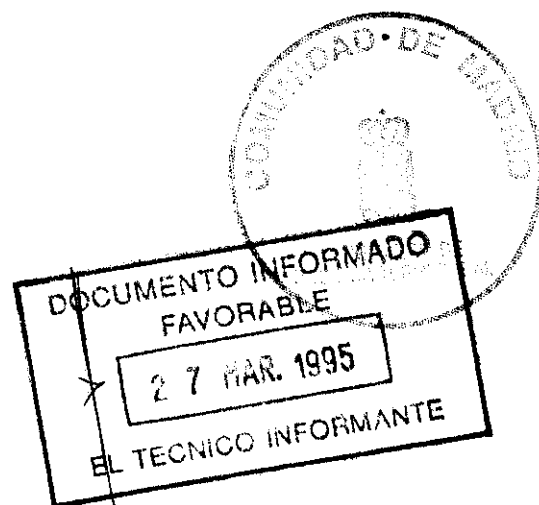
DEFINITIVA _____

b) De nivel municipal (Madrid) Cuando su contenido y por consiguiente, las consecuencias de su posible modificación en el futuro tienen trascendencia exclusivamente interna.

Son modificaciones del tipo a):

- La red/puntos de conexiones con el entorno, por cuanto los flujos de tráfico que por ellos puede discurrir tiene un impacto importante en las vías de destino o de origen.
- Los usos globales por cuanto pueden servir de referencia para decisiones de calificación en los municipios del entorno y para evaluación de oferta bruta de suelo en la región.
- Los Sistemas Generales Verdes, cuando se trate de supresión o disminución en más de un 10%, por cuanto se trata de áreas verdes de suficiente tamaño para que representen nodos de una red general verde de la comarca.
- Los suelos que acogen funciones de nivel supramunicipal, por razones obvias.
- La capacidad poblacional (aumento o disminución mayor del 10%) por cuanto el número de habitantes tiene importancia para la planificación de redes viarias e infraestructuras regionales o supramunicipales.

El resto de las determinaciones son de nivel municipal.





DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

EL DIA:

PROVISIONAL

22 DIC. 1994

EL DIA:

DEFINITIVA

SECCION 2. DEL SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS

ARTICULO 2.0. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

ARTICULO 2.1. DEFINICIONES

ARTICULO 2.1.1. ACTIVIDAD

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

ARTICULO 2.1.2. ALINEACIONES

- 1) Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.
- 2) Oficiales. Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de tres tipos:

Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambos con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana.- Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

ARTICULO 2.1.3. ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.



DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____

INICIAL _____

EL DIA: _____

PROVISIONAL 22 DIC 1994

EL DIA: _____

DEFINITIVA

ARTICULO 2.1.4. ALTURA DE PLANTAS O PISOS

- a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

ARTICULO 2.1.5. ANCHO DE SOLARES

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

ARTICULO 2.1.6. BUHARDILLA/DESVAN

Se denomina desván al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina bien con lucernarios bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos rítmicamente según esquemas de la figuras n^{os} 1, 2 y 3, que en ningún caso podrán ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 metros.

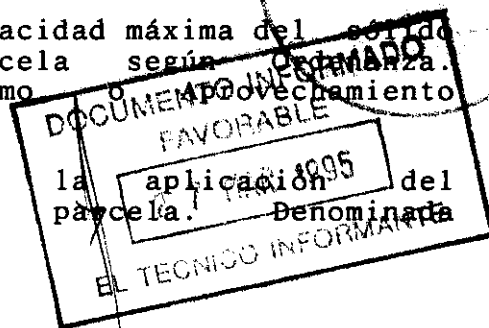
ARTICULO 2.1.7. EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m² edificables), en cifras relativas índice en m²/m² o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de tres tipos:

1. Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela. Denominada Aprovechamiento Patrimonializable (85% Aprovechamiento tipo).
2. Susceptible de construcción. La capacidad máxima del suelo capaz edificable sobre la parcela según ordenanza. Denominada Aprovechamiento Máximo o Aprovechamiento lucrativo real.
3. Asignada. La que resulta de la aplicación del Aprovechamiento tipo a la parcela. Denominada Aprovechamiento Asignado.





DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

FIRMA

EL DIA:

INICIAL

EL DIA:

PROVISIONAL

EL DIA:

DEFINITIVA

22 DIC 1994

ARTICULO 2.1.8. EDIFICACION CERRADA

Se entiende que una edificación es CERRADA (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

ARTICULO 2.1.9. EDIFICACION ABIERTA

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran tres tipos de edificación abierta:

AISLADA: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

PAREADA: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

ADOSADA: Está unida en hilera o greca a otras similares; el conjunto constituye una edificación abierta.

ARTICULO 2.1.10. EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

ARTICULO 2.1.11. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo.

ARTICULO 2.1.12. ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

ARTICULO 2.1.13. FINCA FUERA DE LINEA

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ARTICULO 2.1.14. FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.



ARTICULO 2.1.15. FONDO MAXIMO EDIFICABLE

ARTICULO 2.1.16. LINEA DE LA EDIFICACION

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

ARTICULO 2.1.17. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

ARTICULO 2.1.18. PARCELA INICIAL

Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de
beneficios y cargas.

ARTICULO 2.1.19. PARCELA NETA

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

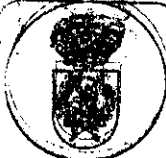
ARTICULO 2.1.20. PARCELA NETA EDIFICABLE

Parcela neta en la que se hace efectivo aprovechamiento concedido por el planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurren en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el Artículo 3.2.

ARTICULO 2.1.21. PARCELACION, REPARCELACION, REGULARIZACION DE LINDEROS

1. PARCELACION: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2 6 1 3

 AYUNTAMIENTO DE COBLADA (Madrid)	DILIGENCIA: La extendió ya, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA:
	INICIAL:	EL DIA:
	PROVISIÓN: 22 DIC. 1994	EL DIA:
DEFINITIVA		

2. **REPARCELACION:** Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos.
3. **REGULARIZACION DE LINDEROS:** Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 2.1.22. PATIO INGLES

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

ARTICULO 2.1.23. PATIO DE MANZANA

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/patios de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

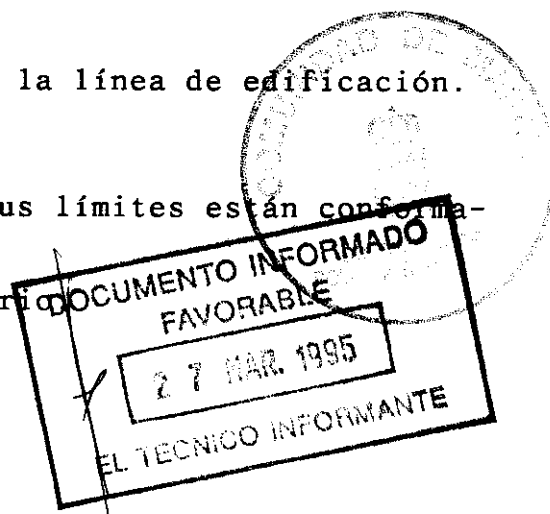
ARTICULO 2.1.24. PATIO DE PARCELA

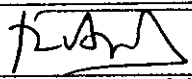
Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por edificación.

2. Patios abiertos. En caso contrario



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- Le extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994 
	EL DIA:	DEFINITIVA

ARTICULO 2.1.25. PIEZA HABITABLE

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

ARTICULO 2.1.26. PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,40 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

ARTICULO 2.1.27. PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

ARTICULO 2.1.28. RASANTES

1. ACTUALES: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

ARTICULO 2.1.29. RETRANQUEO

Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo 2.1.2., asimismo podrá diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

ARTICULO 2.1.30. SEMISOTANO

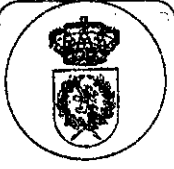
Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,40 metros.

ARTICULO 2.1.31. SOLAR

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:



23.10.93 932227

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA:
	PROVISIONAL	EL DIA:
	DEFINITIVA	EL DIA:

22 MAR. 1994

- a) Haber cumplido con el ~~requisito de parcelación urbanística~~ en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.
- e) Haber cumplido con las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

ARTICULO 2.1.32. SOLIDO CAPAZ

Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

ARTICULO 2.1.33. SOTANOS

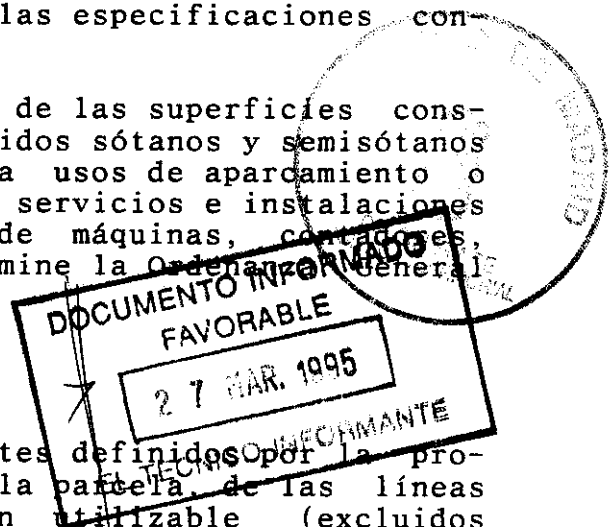
Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

ARTICULO 2.1.34. SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, con las especificaciones contenidas en el artículo 3.5.
2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos sótanos y semisótanos excepto cuando éstos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

ARTICULO 2.1.35. SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas... etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona.

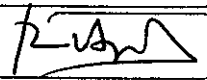




DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____

INICIAL _____

PROVISIONAL **22 DIC 1994** 

EL DIA: _____

DEFINITIVA _____

2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.
2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

ARTICULO 2.1.38. VUELOS, ENTRANTES Y SALIENTES

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

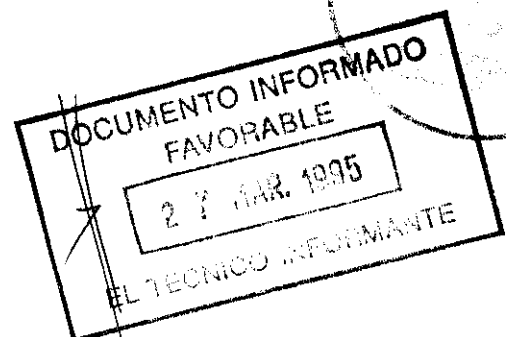
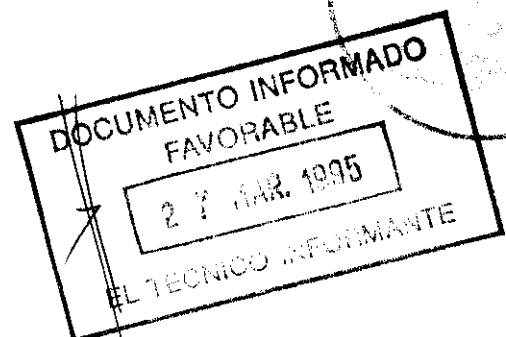
Se distinguen dos tipos:

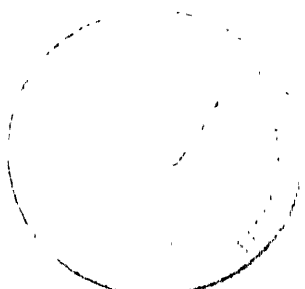
- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.
- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

En caso de formar polígonos, se asimilarán a los rectángulos mediante la proyección de los diferentes lados sobre un rectángulo según se indica en la figura nº 0.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.





SECCION 3. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

=====

ARTICULO 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifique el Plan y no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior, así como tampoco de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

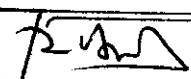
ARTICULO 3.2. PARCELAS INEDIFICABLES

3.2.1. DEFINICIONES

- 1) Se considerará parcela no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
- 2) Además de las indicadas en los apartados anteriores, se considerarán inedificables:
 - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.
 - b) Las parcelas cuyo fondo máximo, medido normalmente a la fachada, sea menor de cinco metros, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.
 - c) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente.
 - d) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).

Las parcelas definidas en b) y c) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

2-6-1-3-2-3-2-7-3-1

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extendió yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC. 1994 EL ENA: 
	DEFINITIVA	

3.2.2. REGULARIZACION Y NORMALIZACION

Además de en los casos señalados en otros artículos de estas Normas, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes:

- a) Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos $< 35^{\circ}$ si, previamente, los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura n^o 4).
- b) Cuando se originen en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 5 m. y/o un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente. Excepto cuando las contiguas estuvieran edificadas y no fuera previsible su derribo a corto plazo.

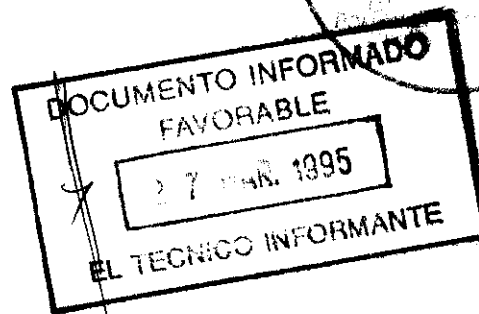
3.2.3. PARCELAS CON FACHADAS A PATIO DE MANZANA

Para poder abrir luces a patios de manzana, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas a este respecto por el Código Civil.

Las partes de solar interior, serán inedificables siempre que no tengan un acceso desde el exterior.

3.2.4. DESTINO DE LAS PARCELAS INEDIFICABLES

1. En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
2. Respecto a las parcelas o partes de parcelas modificables el Ayuntamiento, cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la normalización de fincas o proceder a su expropiación.
3. Asimismo el Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a parcelas inedificables si los propietarios no incorporan tales parcelas a sus solares de acuerdo con los artículos anteriores.





DILIGENCIA: La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:	FIRMA
INICIAL	
EL DIA:	
PROVISIONAL	22 DIC 1994
EL DIA:	
DEFINITIVA	

ARTICULO 3.3. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION O DE ORDENANZA

3.3.1. FUERA DE ORDENACION

De acuerdo con lo determinado en el artículo 137 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de Ordenación, salvo en los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Cuando en la ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero nunca obras que supongan aumento de volumen.

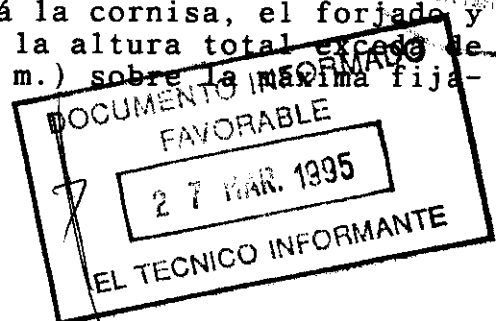
3.3.2. FUERA DE ORDENANZA

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistente, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

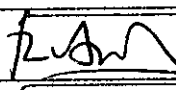
ARTICULO 3.4. ALTURAS

3.4.1. MEDICION

- 1) Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Habrán de respetarse los dos.
- 2) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior del forjado del último piso, excepto en los casos previstos en el párrafo 5 de este artículo.
- 3) Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre la máxima fijada por la Ordenanza.



2 6 1 3 2 2 2 3 3

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:
	FIRMA
	EL DIA: _____
INICIAL _____	EL DIA: _____
PROVISIONAL 22 DIC 1994	
DEFINITIVA _____	EL DIA: _____

- 4) Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse, sin que contabilice como altura del edificio, cuarenta centímetros (0,40 m.), sobre la parte superior del forjado de la última planta y el tejado, a partir de ella, no excederá de 35° de pendiente. Asimismo la cumbrera del forjado no podrá elevarse más de 3,00 m. desde la parte superior del forjado citado salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares (ver figura nº 5).

Esta condición deberá cumplirse en todas las fachadas tanto exteriores como interiores, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular (ver figura nº 4).

- 5) Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura nº 6).

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

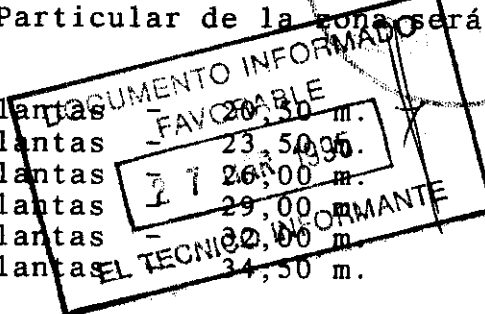
- 6) Construcciones por encima de la altura en cubierta plana.

Por encima de la altura definida en el punto 1) de este artículo, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándolas en la estructura estética del edificio.

- 7) La relación entre número de plantas y alturas, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular de la zona será la siguiente:

1 planta	-	4,00 m.
2 plantas	-	6,90 m.
3 plantas	-	9,50 m.
4 plantas	-	12,00 m.
5 plantas	-	15,00 m.
6 plantas	-	18,00 m.

7 plantas	-	20,50 m.
8 plantas	-	23,50 m.
9 plantas	-	26,00 m.
10 plantas	-	29,00 m.
11 plantas	-	32,00 m.
12 plantas	-	34,50 m.



26

AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)

INICIACION: yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____

INICIAL: _____

PROVINCIAL: 22 DIC 1994

DEFINITIVA: _____

3.4.2. SOLARES CON FACHADA A CALLES OPUESTAS CON DIFERENTE ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN MANZANA CERRADA SIN PATIO DE MANZANA

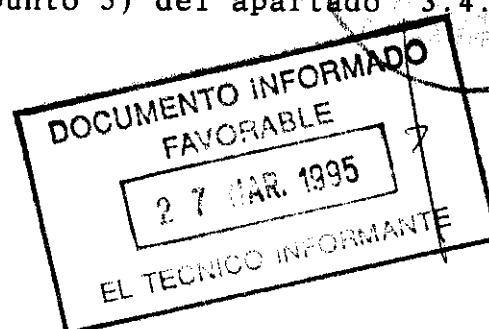
- Se regula en este artículo la altura de los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a éstas, diferente número de plantas o altura total.
- En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas, (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 12 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior.
- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación de mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.
- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.
- En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

3.4.3. RASANTES DIFERENTES ENTRE ALIENACIONES EXTERIORES E INTERIORES

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

1. Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto 5) del apartado 3.4.1 de este artículo.



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994
	EL DIA:	
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

2. Fachadas opuestas.

- Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,60 m., se tomará la cota más alta a efectos de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta reducirla a los citados 0,60 m. (ver figura nº 7), salvo que el número de plantas máximo permitido fuera superior al que se pretendiera cambiar y no se superara en la rasante más baja la altura máxima en metros que corresponderá a dicha altura (ver figura nº 8).
- Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento (ver figura nº 9).

3.4.4. ALTURAS EN EDIFICACION ABIERTA

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, serán de aplicación los márgenes señalados en el artículo 3.4.1.5).

3.4.5. ALTURA EN PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA

- Salvo indicación en contrario en las Ordenanzas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.
- La altura a los patios de parcela a efectos de sus dimensiones mínimas, se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones susceptibles de ventilación hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

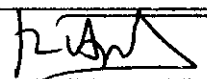
3.4.6. ALTURA EN SOTANOS Y SEMISOTANOS

La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m.

3.4.7. ALTURA EN ENTREPLANTAS

Se permiten entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de la planta, ni manifestarse en fachada. Constarán superficie construida como cualquier otra planta sobre rasante.

La altura libre por arriba y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 m.

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994 
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiendo realizar, en su caso, las obras de demolición oportunas.

3.4.8. ATICOS

Los áticos se considerarán como plantas retranqueadas a todos los efectos, salvo indicación en contrario en la Ordenanza Particular.

ARTICULO 3.5. EDIFICABILIDAD

3.5.1. AREAS DE REPARTO

El Plan General delimita en todo el suelo urbano y urbanizable Areas de Reparto en las que no se incluyen los Sistemas Generales. En suelo urbano, cuando en el interior de una de estas Areas existan zonas en las que no se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y/o urbanización delimita Unidades de Ejecución con objeto de garantizar su cumplimiento.

Dado que no todos los desarrollos son "ex novo" el Plan distingue tres estadios de desarrollo en estas Areas:

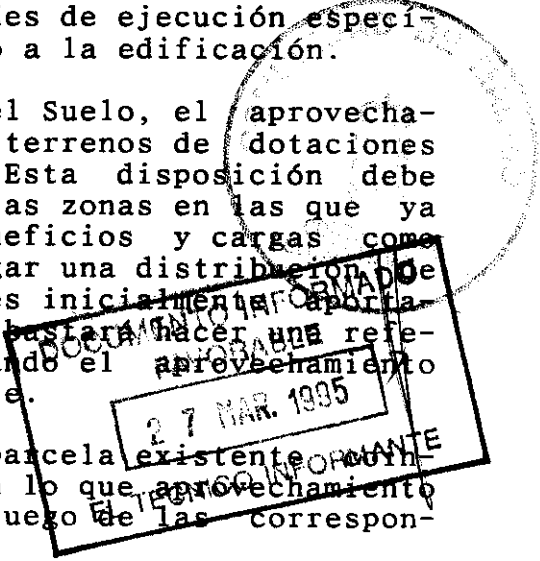
1º) Areas en las que no se ha patrimonializado el derecho al aprovechamiento urbanístico.

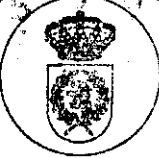
2º) Areas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, se ha patrimonializado el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3º) Areas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, se ha patrimonializado el derecho a la edificación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo se calcula excluyendo los terrenos de dotaciones públicas ya existentes (Art. 96.1). Esta disposición debe entenderse aplicable a reserva de aquellas zonas en las que ya se hubiera efectuado un reparto de beneficios y cargas como consecuencia del cual hubiera tenido lugar una distribución de Aprovechamiento en base a las propiedades inicialmente aportadas que el Plan respeta. En estos casos bastará hacer una referencia a ese proceso de reparto, indicando el aprovechamiento correspondiente a cada parcela resultante.

En el primer estadio de desarrollo, la parcela existente coincide con la parcela inicial aportada con lo que el aprovechamiento tipo y edificabilidad media coinciden luego de las correspondientes homogeneizaciones.



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA: 22 MAR 1994
	PROVISIONAL	EL DIA:
	DEFINITIVA	

En el segundo caso, si hubiera existido instrumento de reparto de beneficios y cargas se respeta el aprovechamiento asignado por dicho instrumento a cada parcela resultante de la equidistribución pudiendo existir diferencias entre parcelas que responden a una aportación inicial diferente.

Si no hubiera existido reparto de beneficios y cargas previo, el Plan fija un aprovechamiento tipo a aplicar a las parcelas existentes en las que se actuará por mediación de Unidades de Ejecución o de forma asistemática según los deberes cumplidos.

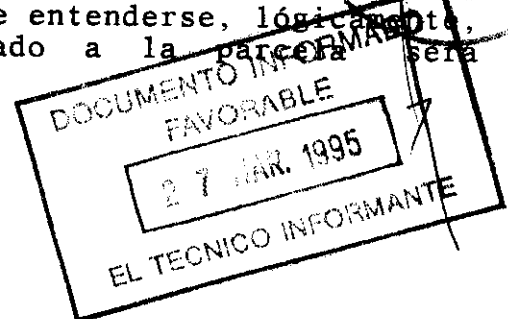
En el tercer caso el aprovechamiento está ya materializado y patrimonializado el derecho a la edificación a través de la correspondiente licencia que el Plan General incorpora a la ordenación y cuyo aprovechamiento en caso de derribo, ruina, incendio y, en general, desaparición de la edificación, será el autorizado en dicha licencia.

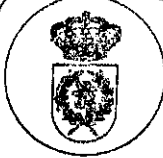
Si quedara algún solar sin edificar el Plan General indicará el volumen construible en el mismo.

En este tercer estadio, no existe sino un aprovechamiento tipo básico (índice de edificabilidad expresado en m²/m² que dio lugar a la concesión de las licencias de edificación existentes) lo cual equivale "de facto" al supuesto en que cada edificio constituyera un área de reparto independiente. Dado que no existen Sistemas Generales a obtener en Suelo Urbano no existe necesidad de calcular el Aprovechamiento tipo medio de uso característico residencial de esta clase de suelo, aunque, en cualquier caso, el Plan lo calcula a efectos referenciales utilizando en las áreas de los estadios segundo y tercero los correspondientes a las primitivas unidades de reparto de beneficios y cargas.

3.5.2. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

El aprovechamiento patrimonializable será el 85% del aprovechamiento tipo transferido, en su caso, a las parcelas netas, según se explicita en el artículo anterior para los diferentes estadios de desarrollo de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución delimitadas. En aquellas ordenaciones resultado de un proceso de distribución de beneficios y cargas en el que el Aprovechamiento correspondiente a la Administración se hubiese localizado en parcela específica, debe entenderse, lógicamente, que todo el aprovechamiento asignado a la parcela será patrimonializable.



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC. 1994
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

3.5.3. MEDICION DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

1. Condiciones Generales:

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

2. Condiciones Particulares:

Vuelos.- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados sean abiertos o cerrados. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables.

Porches.- Computarán al 50% los porches cubiertos y cerrados al menos por dos lados.

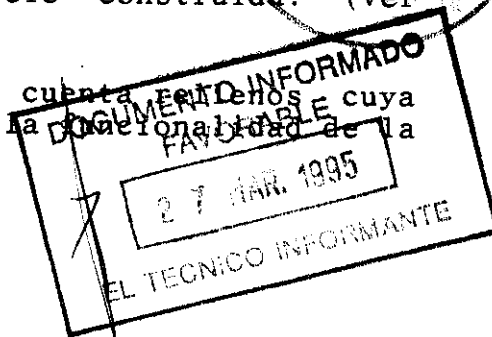
Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación. Asimismo los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

Soportales.- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Plan General, Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle).

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo 3.4.1.

3) Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.- En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes del terreno (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,00 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida. (Ver figura nº 10).

A efectos de rasantes no se tendrán en cuenta los rasantes cuya desaparición no afecte sustancialmente a la edificabilidad de la edificación.





AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

DEFINITIVA

22 DIC 1994

EL DIA:

SECCION 4. DETERMINACIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

=====

ARTICULO 4.0. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION

Todas estas determinaciones tienen carácter subsidiario y complementario de las Ordenanzas Municipales específicas (Ordenanza de ruidos, incendios, medio ambiente, basuras... etc.).

ARTICULO 4.1. CERTIFICADO DE FIN DE OBRAS

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en los artículos siguientes.

ARTICULO 4.2. DOTACION DE AGUA E INSTALACIONES DE FONTANERIA

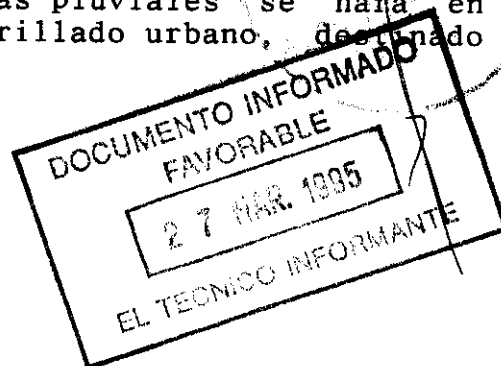
Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes.

ARTICULO 4.3. DESAGUE DE PLUVIALES

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.



2 6 1 3

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC 1994
DEFINITIVA	EL DIA:	

ARTICULO 4.4. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del MOPTMA o aquellas que las sustituyan y quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas negras en el edificio en base a las dotaciones indicadas en la citada normativa.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal mediante arquetas cuando se trate de red enterrada o con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La arqueta o pozo general de registro situado entre la red horizontal y la red general de alcantarillado, y ubicado en el interior de la finca.
- La arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulte admisible a la red general de saneamiento, situada antes de la arqueta o pozo general de registro y necesaria cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento u otras que contengan materias no admisibles.

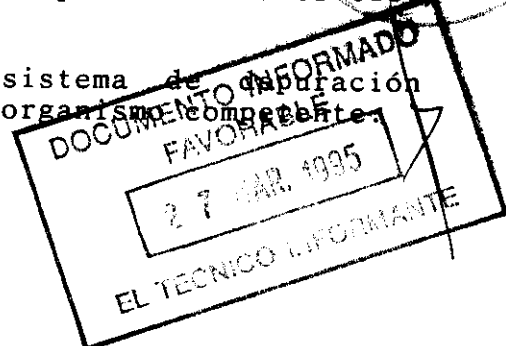
En suelos donde no exista red de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbedores, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza o Norma particular correspondiente.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbedores, por sistema de depuración intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 30 mg/l.
- No se desprenderán olores pútridos o amoniacales antes y después de 7 días de incubación a 30°C.
- DBO: No excederá de 10 mg/l. tras cinco días de incubación a 20°C.
- PH comprendido entre 6 y 9.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.



2 6 1 3 2 5 2 2 4 1

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cie-nos, cuando los signos externos u otras causas suficientes, a su juicio, así lo aconsejasen.

ARTICULO 4.5. EVACUACION DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios co-munes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos indepen-diente, al margen de los conductos de ventilación forzada.

Todos los locales de planta baja deberán tener salida indepen-diente de humos de diámetro mínimo 30 cm., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las vi-viendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del MOPTMA o aquellas que las sustituyan.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Coslada.

ARTICULO 4.6. EVACUACION DE RESIDUOS

1. Clasificación de los residuos.

1.1. Se distinguirá los residuos domiciliarios de los no domiciliarios.

1.2. A los primeros corresponden:

a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo do-méstico.

b) Los envoltorios y papeles de establecimientos indus-triales y comerciales, si pueden se recogidos en un solo recipiente normal.

c) Cenizas y restos de calefacción individual.

d) El producto del barrido de aceras.

e) Pequeñas cantidades de escombros.

f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.



2 6 1 3 3 7



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DELEGACIÓN.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____

INICIAL: _____

PROVISIONAL 22 DIC 1994 *[Firma]*

EL DIA: _____

DEFINITIVA

1.3. Corresponde a los segundos:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2. Normas generales

2.1. Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de residuos domiciliarios. El Ayuntamiento establecerá si hubiere lugar las normas adecuadas para aquellos residuos que se puedan separar en origen.

2.2. Toda edificación cuya actividad produzca residuos sólidos dispondrá de un local de capacidad y dimensiones adecuadas para el correcto almacenamiento de los mismos.

2.3. Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la prestación del mismo.

El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.

2.4. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de residuos y de las tasas o arbitrios por la prestación del Servicio.

2.5. Para la recogida de residuos no domiciliarios, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio. En cualquier caso, señalará el tipo de gestión que proceda.

ARTICULO 4.7. INSTALACIONES DE ENERGIA

1. Instalaciones de electricidad.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general cuando ésta exista, bien por medio de fuentes de generación propias.



DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

DEFINITIVA

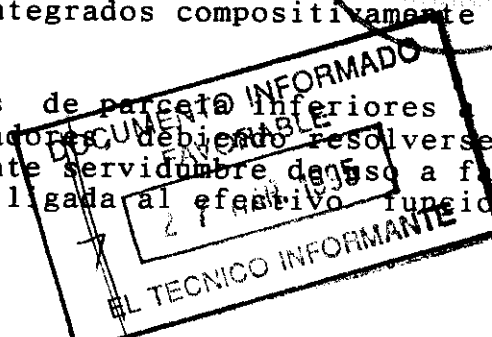
22 DE FEBRERO DE 1994

EL DIA:

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de puesta a tierra.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del MOPTMA o Normas que las sustituyan.
3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.
4. Instalaciones de combustibles líquidos.- Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del MOPTMA o normas que las sustituyan.
5. Instalaciones de combustibles sólidos.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.
6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.
7. Instalaciones de energía solar.- El Plan recomienda que la edificación de nueva construcción prevea, de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.
8. Transformadores.- Se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

No se autorizarán segregaciones de parcelas inferiores a la mínima con destino a transformadores, debiendo resolverse el problema de su ubicación mediante servidumbre de paso a favor de la compañía suministradora ligada al efectivo funcionamiento del servicio.



261313

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

ARTICULO 4.8. SERVICIOS TELEFONICOS

Todos los edificios de nueva construcción, y de uso distinto al de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

ARTICULO 4.9. SERVICIOS POSTALES

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

ARTICULO 4.10. INSTALACIONES DE CALEFACCION

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

ARTICULO 4.11. INSTALACION DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

Se concede un plazo de cuatro años desde la aprobación de esta Ordenanza a los propietarios de aparatos que no cumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DILIGENCIA. La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

22 DE FEBRERO DE 1994

EL DIA:

DEFINITIVA

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros u otros medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 metros de la rasante.

ARTICULO 4.12. INSTALACIONES DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparato sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

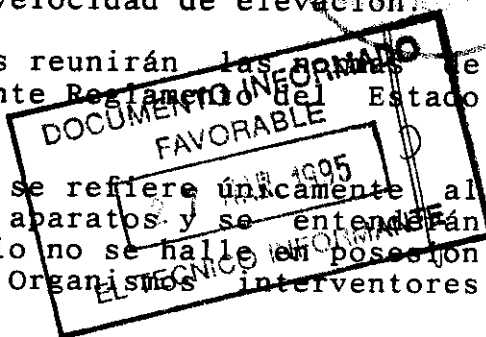
ARTICULO 4.13. ANTENAS DE TV Y RADIO

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

ARTICULO 4.14. APARATOS ELEVADORES

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa que podrá coincidir con la total del edificio, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.
2. En la memoria y los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas a que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las condiciones de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos técnicos interventores del Estado.



2613102246

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA:
	PROVISIONAL	EL DIA:
DEFINITIVA		EL DIA:

22 MAR 1994

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que cumplan con las condiciones fijadas en la Norma Básica de Condiciones Acústicas de la Edificación NBE-CA-81.
6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.
7. Los ascensores instalados en las viviendas funcionarán de día y de noche, este funcionamiento permanente deberá quedar asegurado por parte de los propietarios del inmueble.
8. En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera de 0,60 metros de ancho puede transportar el tráfico de tres ascensores para diez personas y velocidad de 0,60 m./seg.

ARTICULO 4.15. APARCAMIENTOS

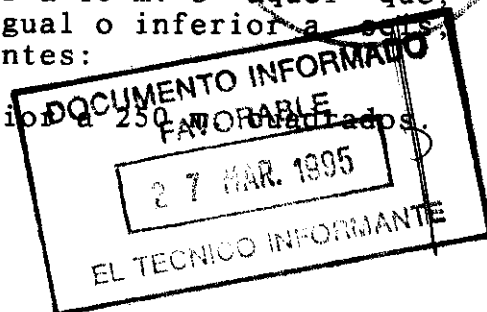
4.15.1. APARCAMIENTOS PARA TURISMOS: NUMERO NECESARIO

1. Se incluirá en cada proyecto un estudio, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente, de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores.

2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto.

3. Se considerará mínimo exento de la reserva de aparcamiento el solar que tenga un fondo inferior a 10 m. o aquel que, siendo su número de plazas necesarias igual o inferior a 250, cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Superficie de solar igual o inferior a 250 m².
- b) Fachada igual o inferior a 8 m.





DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

FIRMA

EL DÍA:

INICIAL

22 DIC 1994

PROVISIONAL

EL DÍA:

DEFINITIVA

4. En zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación por la Comisión de Gobierno.

4.15.2. APARCAMIENTOS EXTERIORES

1. Los aparcamientos exteriores, en las zonas de ordenanza de manzana cerrada no podrán computarse, a los efectos del cumplimiento de estas Ordenanzas.

2. En los restantes casos, se calcularán los aparcamientos adscribibles a cada edificio computando la totalidad de los existentes en la parcela adscrita al edificio.

4.15.3. APARCAMIENTOS INTERIORES

1. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos en edificaciones unifamiliares y tan sólo las plantas bajas, sótano y semisótano en edificios multifamiliares.

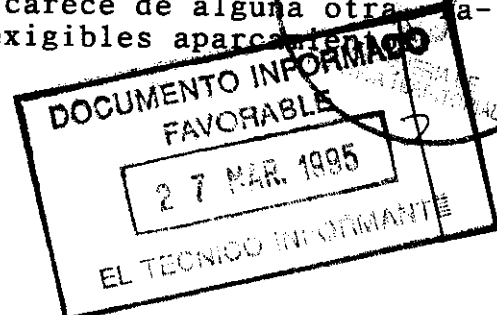
2. Habrá de habilitarse el oportuno acceso peatonal a los aparcamientos a través de la edificación, no obstante si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse previa justificación fehaciente de la autorización de su propietario.

3. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulada por semáforo o sistema similar.

4. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso Garaje-Aparcamiento.

5. Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

6. En las calles que este Plan General contempla como de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra achada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos.



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	INICIAL	FIRMA
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC 1994
	DEFINITIVA	EL DIA:

4.15.4. CARGA Y DESCARGA

1. Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
2. Será preceptivo destinar una zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:
 - 2.1. Hoteles, hospitales, colegios y actividades similares.
 - 2.2. Actividades comerciales e industriales:
 - a) A partir de 600 metros cuadrados de superficie.
 - b) Actividades situadas en vías principales, si así lo acordase la Corporación.
3. En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, sin que en este caso se creen obstrucciones a éstos con dicha operación.
4. Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación de servicios públicos.
5. Se reservará una plaza de carga y descarga para un vehículo de 3.500 Kg. para los primeros 1.000 m2 de superficie aumentando en una plaza más por cada 500 m2 o fracción de superficie comercial útil.

4.15.5. APARCAMIENTOS MUNICIPALES

1. Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las Leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales, por un plazo o mientras subsista determinada condición.



2 5 1 3 2 3

3

AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL 22 DIC 1994

DEFINITIVA

EL DIA:

Se proyectará la expropiación hacia bienes que, por su situación o destino, sean más fácilmente asignables a dichos fines, a juicio del Ayuntamiento, tales como interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.

2. El Ayuntamiento podrá acordar concesiones administrativas, tanto en el subsuelo, como en superficie en terrenos de su pertenencia, con destino a la construcción de aparcamientos en consonancia con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y con sujeción a la legislación de Régimen Local.

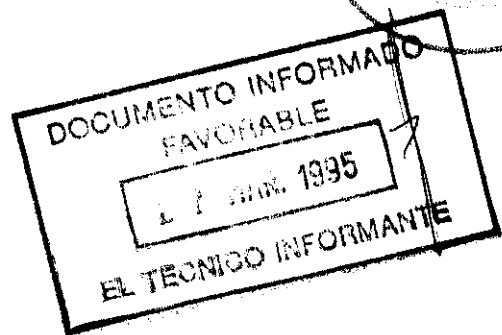
3. También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables, ajustándose a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

4. También en base a lo dispuesto en la Legislación Urbanística podrá formar y aprobar inicialmente Planes Especiales con la finalidad de habilitar aparcamientos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para el cumplimiento de dichos fines.

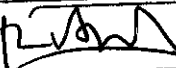
4.15.6. VINCULACION EN LA RESERVA DE ESPACIO PARA APARCAMIENTO

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos.

No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las Escrituras de Compra-venta de locales y viviendas y en los contratos de alquiler inscribiéndose en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de venta de la plaza de aparcamiento adscrita a la vivienda o local con independencia de la misma o del mismo. En los casos de aparcamientos mancomunados o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.



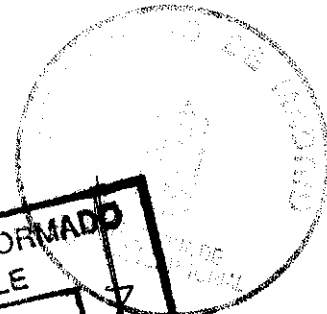
261329

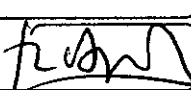
 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	Diligencia.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	22 DIC 1994 
	PROVISIONAL	EL DIA:
	DEFINITIVA	

Para viviendas y locales comerciales, industriales, dotacionales o similares, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, o en aquellos en que la tipología de la parcela no permita su instalación, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se localice en otros edificios, o en aparcamientos privados o públicos en régimen de concesión situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado.

La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local, reflejándose en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de enajenación de la plaza con independencia de la vivienda o local a la que se encuentra adscrito. Las anotaciones registrales serán exigibles en la concesión de la licencia de primera ocupación.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
27 MAR. 1995
EL TECNICO INFORMANTE



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DÍA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994 
	EL DÍA:	
	DEFINITIVA	

SECCION 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 5.1. LUZ Y VENTILACION

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 40% de la superficie a ventilar (ver figura nº 11).

ARTICULO 5.2. PORTALES/ACCESOS

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en la que se sitúa, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTICULO 5.3. PATIOS

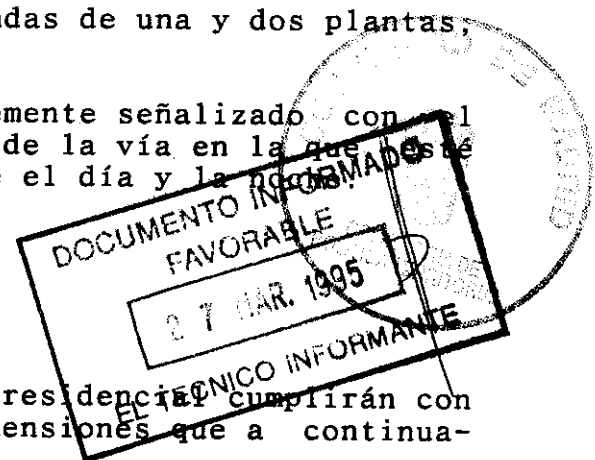
5.3.1. PATIOS INTERIORES O DE PARCELA

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: Ø mínimo, 0,30 de H y superficie mínima, $H^2/8$.
- Patios a los que sólo den cocinas: Ø mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: Ø mínimo, 0,15 de H y superficie mínima, $H^2/20$.

En cualquier caso el Ø mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 9 m².





DILIGENCIA. La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

22 DIC 1994

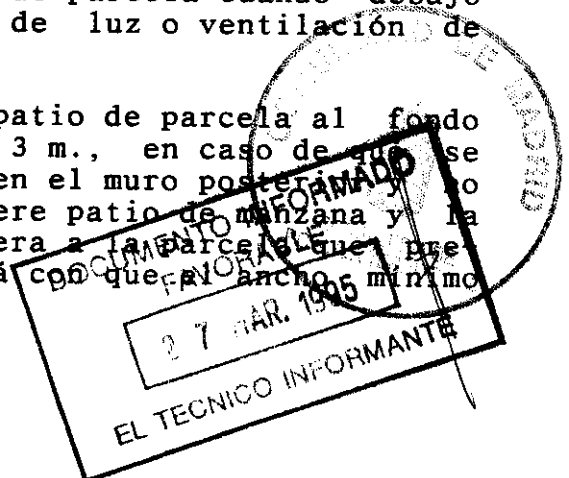
EL DIA:

DEFINITIVA

2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura nº 12, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.
3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.
4. Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura nº 13 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio.
5. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin Autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano según lo dispuesto en el Artículo 5.3.2.3. de las Ordenanzas. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

6. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de piezas habitables.
7. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con una ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior, no exista patio de manzana. Si existiere patio de manzana y la propiedad del mismo no correspondiera a la parcela que precisa la luz y ventilación, bastará con que el ancho mínimo del patio sea de 2 m.





DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

EL DIA:

EL DIA:

DEFINITIVA

22 DIC 1994

8. Los patios de parcela, ~~cuando~~ el número de viviendas que a ella den frente sea superior a cuatro, no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.

5.3.2. PATIOS DE MANZANA

1. Un patio interior se considera patio de manzana a efectos de las determinaciones sobre altura y vuelos cuando: a) estando delimitado por las alineaciones interiores de la manzana, sea mancomunado; b) su anchura sea igual o superior a 9 metros y, en todo caso, no inferior a la anchura de la calle de menor ancho de las que lo conforman; c) se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación más alta de las que lo delimitan. En caso contrario se considerará patio de parcela.
2. Si el patio o espacio interior de manzana fuera inedificable no se permitirán cerramientos de altura superior a 2,50 m.

Para contabilizar los vuelos máximos al patio de manzana en aquellos en que dicho vuelo sea autorizado, se contará la anchura del mismo medida desde el punto medio de la fachada del edificio de que se trate, siempre que el ancho de dicha fachada sea igual o inferior a 10 m., y en intervalos de 10 m. en caso de menor anchura. La dirección de la medida será aquella en que la distancia a la fachada opuesta o colindante (en ángulo menor de 60°) sea menor.

3. Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, la parte superior de la misma podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta primera o como espacio libre común del edificio. No podrá, en ningún caso, subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m.

5.3.3. PATIOS ABIERTOS

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho (ver figura nº 14).

En edificación abierta se permiten con un ancho igual al ~~alto~~ de la altura, no inferior a 3 m. y un fondo no superior a vez y media su ancho.



DOCUMENTO INFORMANTE
FAVORABLE

27 MAR. 1995

EL TECNICO INFORMANTE



DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL

DEFINITIVA

EL DIA:

EL DIA:

22 DIC 1994

[Firma]

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 m. Cuando a dicho patio dieran tendederos y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendederos abiertos a fachadas.

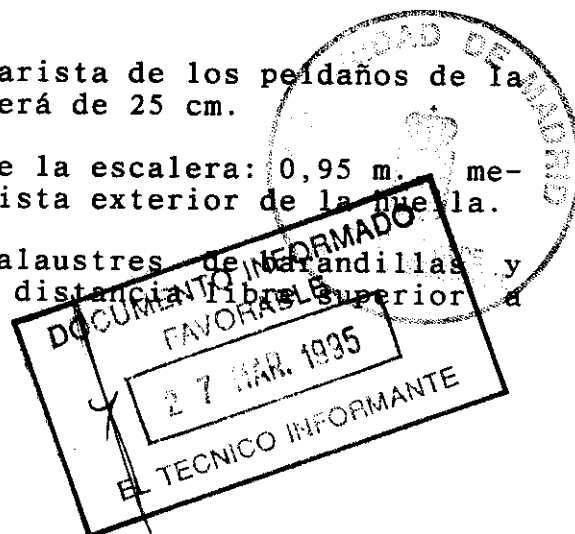
5.3.4. PATIO INGLES

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

ARTICULO 5.4. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LA ESCALERA

1. Las escaleras de viviendas colectivas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 m.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
- Número mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cm.
- Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres, de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia superior a 12 cm.





DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISIONAL 22 DIC 1994

EL DIA:

DEFINITIVA

2. Ventilación e iluminación.

En las edificaciones de hasta 5 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado en edificios de tres plantas; 1,25 m²., en edificios de cuatro plantas; y 1,50 m²., en edificios de cinco plantas. El lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 4,50 m². En cualquiera de los casos, la dimensión mínima será de un metro cuadro.

En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

3. Comunicación con locales.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, industriales o con el garaje, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

ARTICULO 5.5. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

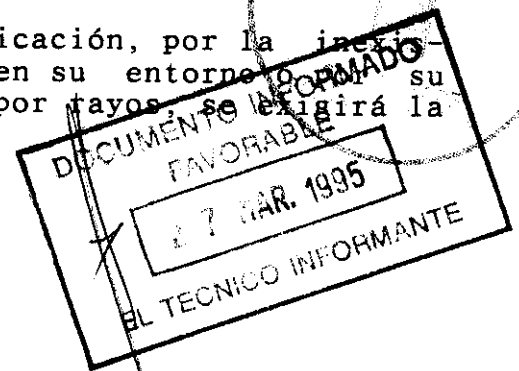
ARTICULO 5.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

La construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

ARTICULO 5.7. PROTECCION CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, por la intensidad de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.





DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____
INICIAL: _____
EL DIA: 22-DIC-1994
EL DIA: _____
DEFINITIVA

SECCION 6. DETERMINACIONES ESTETICAS

=====

ARTICULO 6.1. CONDICIONES GENERALES

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 138 de la Ley del Suelo.
2. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

ARTICULO 6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS

1. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.
 2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:
 - Los proyectos de las plantas bajas y locales comerciales ajustarán su composición a la fachada del inmueble en el que se ubiquen conservando su estructura, composición, materiales, etc.
 - Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
 3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.
 4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.
- De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 2,5 ml. sobre la rasante de la acera.



DILIGENCIA.- La extiende ya, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

FIRMA

EL DIA:

INICIAL

EL DIA:

PROVISIONAL

100%

EL DIA:

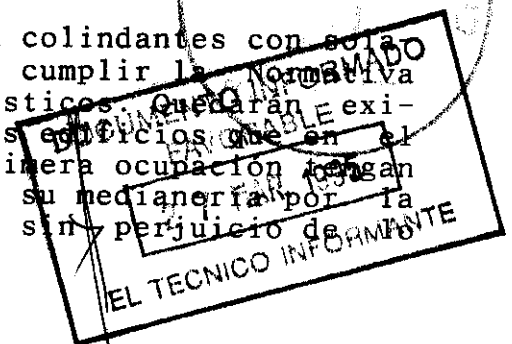
DEFINITIVA

5. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.
- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cms., aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cms. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.
- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.
- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

ARTICULO 6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MEDIANERAS

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.
3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes Normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, bien porque rebasa el fondo edificado del colindante bien por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse a esta medianería la solución estética de la fachada posterior.
4. En los edificios de nueva construcción colindantes con edificios ya existentes, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellos edificios que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.



26132
776273

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC 1994
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.
6. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza Particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

ARTICULO 6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SALIENTES, CUERPOS VOLADOS DE EDIFICACION Y ENTRANTES

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle, o previsto en el Plan General.
2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45° . Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura mínima de la rasante de 3,5 metros (ver figura nº 15).
3. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular, tanto en las calles como en los patios de manzana se permitirán vuelos abiertos o cerrados con una anchura máxima de 1,00 m. y nunca mayor que 1/10 del ancho de la calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección en que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor.

La longitud máxima de los vuelos tanto abiertos como cerrados no podrá sobrepasar en ningún caso el 40% de la longitud de la fachada a la que pertenecen.

4. A los efectos establecidos en los apartados anteriores considera vuelo cerrado aquel cuyos paramentos laterales o frontal superan la altura de barandillas.



 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC. 1994
	EL DIA:	
	DEFINITIVA	

5. La parte inferior de los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, o cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,50 m. medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado. En ningún caso, la vertical de la parte exterior, quedará a una distancia inferior a 30 cm. de la arista de la acera.
6. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas, o protecciones adecuadas.
7. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o cualquier otro tratamiento autorizado previamente.
8. Los entrantes a fachada no podrán tener un fondo superior al 50% de su embocadura. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, ni sobrepasarán las alineaciones interiores.

ARTICULO 6.5. CONDICIONES PARA LOS ELEMENTOS QUE AFECTAN A LA VIA PUBLICA

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.
2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes Servicios Técnicos Municipales. En su defecto serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.
- Las puertas de planta baja que abran hacia afuera no podrán invadir la acera en su abatimiento.
- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.



2 6 1 3 2



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA: _____

INICIAL _____

PROVISORIAL **22 DIC 1994** EL DIA: _____

DEFINITIVA _____

- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.
- Antepechos.- Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas correspondientes al uso residencial no tendrán una altura menor de noventa y cinco centímetros, ni mayor de 1,10 m., ni sus vanos tendrán abertura superior a diez centímetros. Quedan exceptuados de esta norma los usos comerciales en planta baja.
- Anuncios y rótulos.- No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el apartado 6.5.2. respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado por ellas.

Los anuncios luminosos deberán ser autorizados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud de autorización municipal.

- Toldos.- Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros y diez centímetros (2,10) de altura y a treinta (30) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de dos metros y diez centímetros (2,10) de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y adjuntando compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

- La construcción de marquesinas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES:

- a) En la altura mínima sobre la fachada de la acera, será de 3 m. el punto más desfavorable y ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja.



2 6 1 3



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DILIGENCIA.- La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA _____

INICIAL _____

PROVISIONAL **22 DIC 1994** EL DIA: _____

DEFINITIVA _____

b) El vuelo máximo será el que corresponda al de la edificación más 0,20 m. lineales. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m. lineales medidos desde la arista exterior del bordillo de la acera.

c) Deberán estar convenientemente iluminadas.

OBRAS DE NUEVA PLANTA:

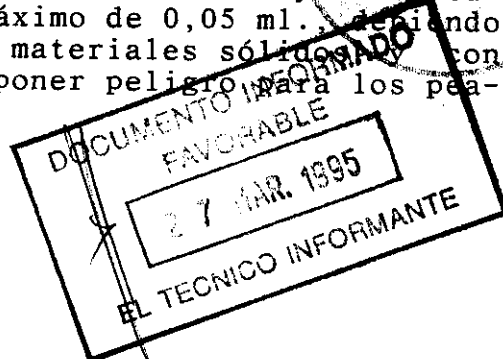
a) Estar incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

OBRAS DE REFORMA:

a) Tratarse de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

b) La solicitud de licencia deberá presentarse acompañada de fotografías de la fachada existente a fin de que su instalación no cause lesiones al ambiente urbano ni al arbolado.

- Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml. sobre la rasante de la acera y su vuelo máximo será de 0,20 ml. respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.
- Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml., no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml. de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 ml. sobre rasante. Los rótulos no luminosos podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 ml. de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 0,05 ml., debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.



26133
776203



AYUNTAMIENTO
DE
COSLADA
(Madrid)

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

FIRMA

EL DIA: _____

INICIAL _____

PROVISIONAL **22 DIC 1994** *[Firma]*

EL DIA: _____

DEFINITIVA _____

- En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta, asimismo en cualquiera de las situaciones el tamaño máximo de las letras medido verticalmente no podrá ser superior a 0,30 metros.
- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

b) En plantas superiores:

- Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
- Se podrán colocar rótulos sobre la altura de coronación del edificio de acuerdo con la composición unitaria del mismo, con letras sueltas, un tamaño máximo de 1,00 ml. de altura en edificios de hasta 15,50 ml. de altura de cornisa y de 1,20 ml. con alturas de coronación superiores, y sin salir de la proyección del plano de fachada.
- Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1,00 m. a la de cornisa del edificio.

Serán de letras sueltas y no podrán colocarse con una frecuencia que suponga distancias menores de 12,50 ml. medidos según longitud de alineación a viario o espacio público.

- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
- Con la excepción señalada para los rótulos de coronación, la dimensión máxima de las letras será la señalada en el apartado a).





DILIGENCIA.- La extiende yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA:

FIRMA

INICIAL

PROVISORIA 22 DIC 1994

EL DIA:

EL DIA:

DEFINITIVA

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

ARTICULO 6.6. CONDICIONES PARA CERRAMIENTOS

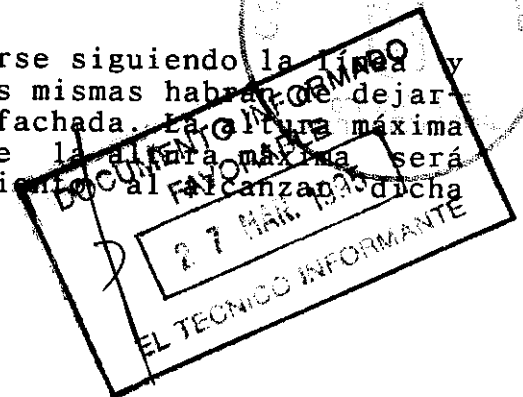
6.6.1. CERRAMIENTOS DE SOLARES, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, a medida que el grado de consolidación de la zona alcance los 2/3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. La altura máxima será de 2,00 m. En calles en pendiente la altura máxima será 2,50 m. debiendo escalonar el cerramiento al favorecerlo dicha altura.



2 6 1 3

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter: EL DIA: _____ INICIAL _____ PROVISIONAL 22 DIC 1994 DEFINITIVA _____ FIRMA _____ EL DIA: _____ EL DIA: _____
---	--

Las cercas en zonas ajardinadas, vivienda unifamiliar o bloque abierto, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1,20 m., siendo diáfanos a partir de dicha altura, hasta un máximo de dos metros en total.

Los espacios libres de uso y conservación privada situados en suelo que el Plan califica de dominio público deberán contar con concesión municipal y no podrán cercarse sino con setos vegetales de altura máxima 1,50 m.

Se prohíbe la coronación de las vallas, salvo autorización expresa municipal, con puntas de lanza, cristales o similares.

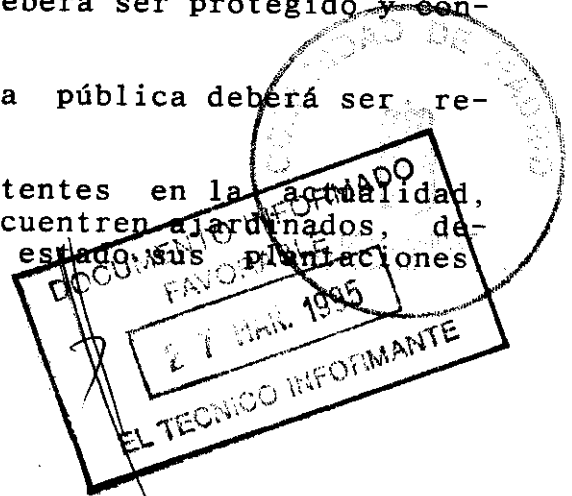
6.6.2. CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES

Aun cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los elementos compositivos fundamentales de la fachada, de manera que el acabado definitivo del local comercial esté integrado estéticamente con el resto del edificio, tanto en materiales como en composición de huecos... etc. En las zonas no definidas deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que se subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo el Ayuntamiento por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

ARTICULO 6.7. PROTECCION DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser re-puesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones cualquier que sea su porte.



26

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA. La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	EL DIA: 22 DIC. 1994 EL DIA:
DEFINITIVA		

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de trescientos (300) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, salvo autorización de los servicios municipales de especies diferentes.

ARTICULO 6.8. CONSIDERACION DEL ENTORNO

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.



2613

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	EL DIA:
	PROVISORIA	22 DIC 1994
DEFINITIVA	EL DIA:	

ARTICULO 6.9. DETERMINACIONES ESTETICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

6.9.1. EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES

Cuando se trate de Ordenación de Conjuntos o cuando el edificio que se proyecte se incluya en un espacio urbano que forme una unidad (plazas o similares), se deberá justificar la coherencia del nuevo edificio con el espacio preexistente, el diseño será coherente y concordante en todos los edificios que lo conformen, así como los materiales y colores empleados.

Se tenderá a una modulación de huecos con ritmo fácilmente apreciable por el usuario del espacio público.

En bloques abiertos deberán valorarse con la misma importancia todas las fachadas, no dejando ninguna de ellas con tratamiento de paramento secundario, los cerramientos de tendedores se tratarán de forma que no desvaloricen la estética del espacio urbano que conforman.

En todos los casos los proyectos incluirán el tratamiento de las plantas bajas para el uso a que se destinen de manera que las posteriores instalaciones o similares no rompan la unidad estética del edificio.

6.9.2. EDIFICACIONES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES DE BAJA ALTURA

Se tenderá a la cubierta inclinada.

La construcción de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera dentro de una misma manzana, cumplirá con alguna de estas condiciones:

a) Aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle que fije:

- Retranqueo frontal y fondo edificable.
- Altura máxima y de pisos.
- Pendiente de cubierta y altura de cumbrera.
- Materiales de fachada, cubierta y carpinterías.
- Composición de huecos.

b) Proyecto redactado unitariamente para toda hilera o grupo de casas continuo.

Se procurará que el aspecto exterior de la edificación sea unitario evitando las yuxtaposiciones disonantes de materiales así como los cambios de materiales que no sigan reglas específicas.

El vallado, en el caso de promociones unitarias será uniforme para todas las parcelas con fachadas a una misma vía con máximo de altura no superior a 1 metro y el resto hasta una altura máxima de 2 metros con seto y/o alambradas, rejas o similares.



DILIGENCIA. La extendiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA: _____ FIRMA _____

INICIAL _____

EL DIA: _____

PROVISIONAL 22 DIC 1994

EL DIA: _____

DEFINITIVA _____

ARTICULO 6.10. DETERMINACIONES ESTETICAS. ZONAS INDUSTRIALES

6.10.1. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

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

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

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el buen hacer en construcción.

6.10.2. ROTULOS-SEÑALIZACIONES EN POLIGONOS DE NUEVA CREACION

6.10.2.1. Señalización general.

Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

ACCESOS: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

ITINERARIOS: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

LOCALIZACION: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.

6.10.2.2. Rótulos de señalización de empresas.

En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo. Estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y fachada; obligatoriamente en uno de los dos sitios; salvo en el caso del minipolígono y la industria aislada en que es obligatorio su situación en el acceso a la parcela.

En el cartel de entrada al minipolígono deberá figurar la relación de todas las empresas que en él radiquen.

2 6 1 3

 AYUNTAMIENTO DE COSLADA (Madrid)	DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:	
	EL DIA:	FIRMA
	INICIAL	
	PROVISIONAL	22 DIC 1994 EL DIA:  EL DIA:
	DEFINITIVA	

6.10.2.3. Cerramiento de las parcelas.

CERRAMIENTOS A LINDEROS: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos) en parcelas de bloque abierto y viviendas unifamiliares se estará a las dimensiones contempladas en el Artículo 6.6.1. En naves industriales se podrá llegar hasta una altura máxima de 2,50 m.

6.10.2.4. Ajardinamiento de parcelas.

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

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

6.10.2.5. Frente continuo edificado.

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.

6.10.2.6. Conservación de las construcciones.

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera.

ARTICULO 6.11. EDIFICACIONES DOTACIONALES

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir una fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.