

ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN **NUEVA SIERRA**

Definición de la zona.- Esta zona que se delimita como Unidad de Actuación, dentro del suelo urbano, de una superficie de 5.890.000, - M², esta constituida por la totalidad de los terrenos susceptibles de parcelación, para edificación de vivienda unifamiliar aislada, adosado o agrupada resultado de PERI Nueva Sierra de Madrid.

El grado de urbanización de la actuación es el recogido en los planos y documentación adjuntas.

El desarrollo de la Unidad de Actuación, se realizará según el compromiso acordado por la Comunidad de Propietarios (Entidad Urbanística de Conservación) y la promotora PRUSA, recogida en el ANEXO I, haciendo constar que este compromiso se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

ORDENANZA I. – ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

PARCELA MÍNIMA. La superficie mínima de parcela para esta zona, será de 500 m².

CARÁCTER INDIVISIBLE DE LAS PARCELAS. – Al limitarse el número de parcelas, de cada polígono, éstas aún siendo heterogéneas en tamaño, tendrá la cualidad de indivisibles.

CERRAMIENTOS.- Al quedar dotada cada parcela, de la correspondiente urbanización exterior, será obligatoria la ejecución de sus distintos linderos de los respectivos cerramientos con la baja maciza de altura 80 cm. El resto hasta los 2m., con seto o cualquier otro sistema diáfano.

El muro deberá ser ejecutado con piedra o chapado de piedra de la zona, con piedra de musgo o cualquier tipo de piedra natural, previa aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

En la solicitud de licencia de vallado se deberá presentar un croquis en el que se especifique materiales a emplear, esquema de puertas y dimensiones de vallado.

Quedan libres de tal obligatoriedad, los linderos comunes a dos parcelas, en tanto para ello subsista la conformidad de los titulares de cada una de las mismas en no realizar tal vallado común.

La línea de vallado queda fijada a ambos lados de la red viaria a una distancia determinada, (dependiendo del tipo de vía) y medido desde su eje.

La línea de vallado se fijará de la siguiente manera:

- En la avenida principal de acceso a la urbanización la distancia al eje será de 6m.
- En la avenida central de acceso al Club Social “La Hípica” y Ave. Comercial, será de 4,5m.
- En las calles principales y fondos de saco será de 3,5 m.

CONDICIONES DE USO. – El uso exclusivo será el de vivienda unifamiliar aislada, apareada o agrupada, admitiéndose como anejos a las mismas, los locales propios para gabinetes u oficinas, para el uso del titular de la vivienda, en el normal ejercicio de su profesión liberal.

Es obligatoria la ubicación de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea superficie o incorporado dentro del edificio de la vivienda.

Si fuera de superficie deberá indicarse su ubicación adquiriendo el compromiso de su realización sobre la parcela, por estar prevista la limitación del aparcamiento en los viales.

La construcción de una vivienda por parcela se considera como edificio único, pudiéndose construir como edificio independiente a la vivienda el destinado a garaje aparcamiento, en aquellas parcelas cuya pendiente del terreno en su linde con la carretera sea superior al 50 por ciento.

La superficie construida de éste edificio no podrá exceder de 25 m². útiles y su uso será exclusivamente de aparcamiento.

El garaje se construirá en el caso antes apuntado en la línea de fachada, respetando los retranqueos a las demás lindes o bien adosándolos a la linde vecina, previo consentimiento por escrito de la Propiedad colindante y elevado al Registro de la Propiedad, dicho consentimiento, siempre y cuando la linde no constituya servidumbre de paso de instalaciones.

La construcción del aparcamiento en edificio independiente estará supeditado a la construcción previa o simultánea de la vivienda a la que de servicio.

Si fuera necesaria la construcción de caseta de obra, las medidas máximas permitidas serán de 1,40 x 1,60 x 2,00 m., siendo derribadas una vez se termine la construcción y en todo caso antes de que sea solicitada la licencia de primera ocupación.

Queda prohibido cualquier otra construcción o instalación (temporal o definitiva), como caravanas, tiendas de campaña, viviendas móviles o cualquier otra edificación que no cumpla las condiciones fijadas en los demás apartados de ésta normativa.

Especial referencia merecen las viviendas prefabricadas que deberán cumplir todos los requisitos que se le exigen a las viviendas de construcción convencional, (proyecto redactado por técnico competente, cumpliendo la normativa urbanística y demás normas generales que le afecten).

Quedan específicamente cualquier explotación agropecuaria (huertas) o criaderos de animales domésticos (gallinas, perros, etc).

Para la eliminación de edificaciones e instalaciones existentes que contra vengan la Normativa vigente hasta la fecha y la que se aprueba en las Modificaciones puntuales de las NNSS de 1994, se dará un plazo de dos años, a partir de la fecha de su aprobación.

CONDICIONES DE VOLUMEN. – En lo referente a sus condiciones de volumen, la edificación deberá satisfacer simultáneamente, las limitaciones de:

Ocupación, superficie edificada, alturas índice de edificabilidad, y retranqueos todo ello definido a continuación:

OCUPACIÓN MÁXIMA POR LA EDIFICACIÓN. – A estos efectos, el índice de ocupación máxima de la parcela quedará en el 25 % de su superficie, incluido el garaje.

ÁREAS LIBRES.– Los porcentajes restantes en cada parcela una vez deducida la superficie, susceptible de ser edificada, se considerarán afectos permanentemente a la edificación como zona verde privada y por tanto inedificable.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. – Será de dos plantas, pudiéndose edificar una ático torreón, siempre que cumpla la condición de que la altura total de la edificación, definida como la diferencia de cotas entre el punto más alto de la edificación y el punto medio del corte de la rasante del terreno con la fachada (Tomando la más favorable) no supere los 9 metros.

MÁXIMA EDIFICABILIDAD. – La superficie máxima edificable, será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de 0,5 m². / m². que de m². construible por cada m². de parcela.

ALTURA DE LOS PISOS. – La altura de los pisos, será de libre determinación, siempre que no sea inferior a 2,50 en locales propios de la vivienda y de 2,25 en locales auxiliares de la vivienda.

En plantas situadas bajo cubierta, será admisible el techo inclinado, midiéndose la altura en el punto medio de la cubierta inclinada.

DISTANCIA MÍNIMA A LOS LINDEROS. – Cualquier parte de la construcción, (incluido vuelos), deberá estar separado de los límites de la parcela respectiva, por una distancia no inferior a 5,00 m. en frente de calle y a 3,00 m. respecto a los demás linderos.

CONDICIONES HIGIÉNICAS. – Las viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1944.

CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES. – Las características de los locales de viviendas, en lo referente a distribución de las habitaciones, dimensiones, iluminación, ventilación y elementos de protección de ventanas, escaleras y similares, se ajustarán a lo prevenido en las disposiciones en vigor, en el momento de su construcción.

AISLAMIENTOS. – En todo local propio de la vivienda se asegurará el suficiente aislamiento contra la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y en los techos, resolviéndose asimismo adecuadamente el aislamiento térmico.

SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES

AGUA: Toda vivienda deberá tener instalación de agua corriente, siendo la signación mínima diaria de 250 i/h/día, con un mínimo de 1000 litros por vivienda.

La acometida definitiva de agua se concederá cuando la solicitud vaya acompañada de la licencia Municipal para construir la vivienda, dándose un plazo de un año, para el inicio de las obras. Si transcurrido el año no se hubiera iniciado la construcción se suspenderá el suministro de agua.

Así mismo se concederá la acometida provisional de agua para la construcción de la valla. Transcurrido un plazo de un año desde la concesión de la licencia Municipal de vallado se procederá al corte del suministro, siempre y cuando no se solicitará en este plazo la licencia para la construcción de la vivienda.

ELECTRICIDAD. – Será obligatoria para el propietario de la parcela la instalación interior del alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en el acceso de la parcela. El cálculo de instalación de líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de 220 voltios.

SANEAMIENTO. – Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de la vivienda deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior del inmueble, donde se dispondrá de una arqueta de registro dentro de la parcela, antes de la conexión con la red de alcantarillado principal, esta arqueta de registro deberá mantenerse en perfecto estado de conservación y adecuado funcionamiento mediante las oportunos y precisos cuidados periódicos.

Cuando una parcela no tenga posibilidad técnica por medios habituales de conectar con la red general de alcantarillado, se autorizará por parte del Pleno del Ayuntamiento, la instalación de una fosa séptica previa presentación y aprobación del correspondiente proyecto.

La instalación de saneamiento irá siempre a cota inferior a la red de distribución de agua potable, y tendrá una pendiente entre el 1 y el 7 %.

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN. – Con carácter general se admite el empleo de chimeneas de ventilación tipo Shunt para la adecuada renovación de aire en cuartos de baño, retretes y aseos en las edificaciones.

SERVICIOS URBANOS. – La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos es decir calles, abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en cuanto dejen de depender de la promotora, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas, a través de la Entidad Urbanística de Conservación.

Todo propietario queda obligado a permitir el paso, por la parcela de las conducciones de agua, electricidad, teléfonos y cualquier otro servicio, que para uso común se instalen en la urbanización, a cuyos efectos queda constituida la oportuna servidumbre a lo largo de toda una franja de un metro, lindando con la calle, en cuya franja, irán las canalizaciones individuales. Esta zona no podrá ser construida. Lo mismo será de aplicación en las lindes medianeras.

CONDICIONES ESTÉTICAS. –

COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES: Si bien la composición de las edificaciones goza de suficiente grado de libertad para que surja el aliciente y variedad necesarios para el interés urbanístico del conjunto, se fijan, no obstante, las condiciones que se estiman más convenientes para efectuar al mismo de determinados invariantes, que por la unidad y homogeneidad que puede infundir a nuevo núcleo doten a este de la armonía, coherencia, serenidad indispensable para el clima que su propia función requiere, y que no podrán de otro modo lograrse en una ordenación extensiva. A esta misma finalidad obedece la implantación del tipo uniforme de cerramientos para las distintas parcelas que se dispone en el artículo 6 de estas ordenanzas.

MATERIALES CARACTERÍSTICOS: Como materiales característicos que habrán de imprimir exteriormente carácter a la edificación podrá emplearse las siguientes:

- piedra devastada o medio labra
- hormigón visto
- ladrillo pardo, tipo tejar
- revocó a la cal o similares
- pizarra o teja árabe en cubierta
- maderas

Quedan expresamente prohibidas las chapas plegadas, lacadas y los tableros aglomerados pintados, así como los acabados en resinas, fibras sintéticas y uralitas o similar.

Para los materiales ya empleados en edificaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de la Modificación Puntual de 1994, se comunicará a sus propietarios la conveniencia de su sustitución.

CUBIERTAS EN LOS EDIFICIOS: Aún a costa de la absoluta libertad de proyecto, y sin que haya en ello juicio adverso para otros tipos de cubiertas, se recomienda como invariante preferente, para procurar la unidad en la composición de la urbanización, la cubierta de pizarra, cuya pendiente quedará en cada caso concreto de libre determinación por el arquitecto autor del proyecto.

No obstante será admitida también la cubierta de teja árabe y la terraza como elemento complementario de la vivienda.

Quedan expresamente prohibidas las chapas plegadas, lacadas y los tableros aglomerados pintados, así como los acabados en resinas, fibras sintéticas y uralitas o similar.

COLORES: En los elementos exteriores de la edificación no se permitirá el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad y contraste, salvo en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no hayan de dar lugar a efectos detonantes.

ESPECIES ARBÓREAS: Todo propietario deberá respetar los árboles que existan en su parcela, no pudiendo cortarlos por motivo de la construcción propuesta, a no ser con

consentimiento del Ayuntamiento, previa solicitud con la aportación de fotografías y esquemas del arbolado de la parcela.

A fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y ambiente adecuados en la ordenación, dentro de las directrices de unidad y armonía que en estas ordenanzas se propugna, se potenciará la plantación de todas las especies autóctonas propias de la comarca, algunas de ellas en peligro de extinción.

Se reconoce la necesidad de valerse de especies de hoja caduca y de rápido crecimiento para las distintas finalidades que en cada caso se persigue.

ORDENANZA II. – ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS

Las recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior de Nueva Sierra.

NORMATIVA SUELO NO URBANIZABLE

A este suelo corresponden las zonas ya expresadas de protección con su normativa específica, origen de tal zonificación contemplada en la memoria descriptiva, se trata de las zonas 0, 24, 25, 26, 27 y 28 reflejadas en el plano nº 7 y zona nº 18 (zona verde) reflejada en el plano nº 9 bis.

Solo queda fijar la normativa en el suelo no urbanizable y no considerado en los anteriores apartados como protegido.