

**OR
DE
NAN
ZAS**

CAPITULO I

artículo 1.º

Clasificación zonal.—A efectos de aplicación de estas ordenanzas se considerarán las zonas siguientes:

- ZONA I.—VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- ZONA II.—VIVIENDA COLECTIVA.
- ZONA III.—CÍVICO-COMERCIAL.
- ZONA IV.—ESPECIAL Y VERDE PÚBLICA.



COMPLEJO URBANISTICO RESIDENCIAL
«LOS ANGELES DE SAN RAFAEL»

ORDENANZA ZONA PRIMERA

CAPITULO II

artículo 2.º

Definición.—Zona constituida por terrenos susceptibles de parcelación para edificación de vivienda unifamiliar aislada.

artículo 3.º

Indivisibilidad.—Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles, extremo que se hará constar en la cédula urbanística, pudiendo agruparse varias de ellas.

artículo 4.º

Cerramientos.—Al quedar dotada la parcela de urbanización exterior será obligatoria la ejecución de cerramientos en los linderos. En los frentes correspondientes a calles, la parte baja será de mampostería con altura máxima de un metro, pudiendo estar constituida la parte alta por elementos vegetales o metálicos decorativos (celosía). Los linderos comunes a distintas parcelas quedarán libres de esta obligatoriedad de construir en tanto subsista la conformidad de los titulares de cada una de ellas. Estos cerramientos no podrán tener una altura mayor de 1.50 metros.

artículo 5.º

Condiciones de uso.—Exclusivo de vivienda, admitiéndose los locales de gabinetes o despachos para uso del titular de la vivienda en el normal ejercicio de profesiones liberales.

Se prohíbe el establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, hospederías y pensiones.

Se prohíbe el establecimiento de centros de recreo o diversión pública o espectáculos de cualquier naturaleza.

Se prohíbe el establecimiento o construcción de conventos, iglesias y edificios destinados a comunidades.

Se prohíbe destinar viviendas a usos que no estén conformes a la más absoluta moralidad.

Se prohíbe construir con carácter permanente almacenes o depósitos de materiales. Estos tendrán de permanencia la duración de obras en la parcela.

Se prohíbe destinar las parcelas a cultivo agrícola, así como la instalación de gallineros, conejeras, pajareras, colmenas u otros criaderos de animales y cualesquiera otras construcciones que notoriamente alteren o perturben la fisonomía propia de esta urbanización.

Se prohíbe cualquier tala de árboles sin permiso previo de la empresa urbanizadora.

artículo 6.º

Superficie de ocupación. — La superficie máxima autorizada vendrá expresada por el índice O en ‰ que resulte de la fórmula siguiente:

$$O = \frac{5.500-S}{250}$$

Siendo S la superficie de la parcela en m².

artículo 7.º

Máximo volumen edificable.—Será el resultante de multiplicar la superficie S de la parcela por el índice máximo de volumen obtenido por la expresión:

$$I = \frac{5.500 \cdot S}{5.500} \text{ en m}^3/\text{m}^2$$

artículo 8.º

Altura de pisos.—No será inferior a 2,50 metros en locales de vivienda, y a 2 metros en dependencias auxiliares. No será superior a 3,50 metros.

artículo 9.º

Altura de edificación.—La altura total de edificación, definida como diferencia de cotas entre el punto más alto de la edificación y el arranque de la misma en el punto más bajo, en la rasante del terreno no podrá ser superior a 9 metros.

artículo 10.º

Distancias mínimas a linderos.—Cualquier parte de la construcción deberá estar separada de los límites de la parcela por distancias no inferiores a los mínimos que indica el siguiente cuadro:

<i>Superficie parcela</i>	<i>Retranqueo calles</i>	<i>Otros linderos</i>
Hasta 1.000 m ²	8 m.	5 m.
De 1.000 m ² a 2.000 m ² .	9 m.	6 m.
Más de 2.000 m ²	10 m.	7 m.

artículo 11.º

Condiciones higiénicas.—Viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas básicas las contenidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944 relativas a superficies y volúmenes mínimos de las habitaciones, disposición de las mismas, normas sobre luz y ventilación y dimensiones mínimas de escaleras, antepechos y barandillas.

artículo 12.º

Servicios e instalaciones:

AGUA.—Toda vivienda deberá tener instalación de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de 250"1 habitante y día.

ELECTRICIDAD.—Será obligatoria la instalación de alumbrado y uso doméstico, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso a la parcela. El cálculo e instalación de líneas, mecanismos y accesorios deberán realizarse para una corriente de 220 V.

SANEAMIENTO.—Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y se conducirán al exterior de la parcela, donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN. — Se admite el empleo de chimeneas de ventilación, tipo Shunt, para la adecuada renovación del aire en cuartos de baños, retretes y aseos.

artículo 13.º

Piscinas. — Las piscinas se podrán construir libremente sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Estarán dotadas de un aparato depurador en circuito cerrado.
- b) El agua para suministro no podrá tomarse de la red sin expresa autorización de la compañía suministradora y con autorización de la Empresa urbanizadora.

artículo 14.º

Condiciones estéticas: Materiales. — Para lograr, dentro de una lógica libertad de diseño y composición, que el Complejo posea con carácter acorde con las características sociales, geográficas, estéticas, etc., que sus creadores tratan de imprimirle, se han fijado unos invariantes de construcción que en lo que respecta a los materiales son los siguientes:

Podrán emplearse los siguientes materiales como predominantes exteriormente: piedra desbastada o a media labra, hormigón visto, ladrillo pardo (tipo tejar), revocos a la cal o similares y maderas.

artículo 15.º

Condiciones estéticas: Cubiertas.—En las cubiertas se recomienda preferentemente el uso de la teja árabe en tonos pardos.

Sin embargo, se admitirá también la cubierta de pizarra, así como la terraza como elemento complementario de la vivienda.

artículo 16.º

Condiciones estéticas: Normas generales.
En general, no se autorizan aquellos proyectos que por su diseño, emplazamiento o materiales a emplear desentonen de la categoría que debe presidir el Complejo.

CAPITULO III

artículo 17.º

Definición.—Zona constituida por terrenos susceptibles de parcelación para edificación de vivienda colectiva en disposición abierta.

La superficie mínima por parcela será de 500 metros cuadrados.

artículo 18.º

Superficie de ocupación. — La superficie máxima autorizada será del 40 por 100 de la superficie de la parcela.

La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso de espacio libre privado, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

artículo 19.º

Condiciones de uso.—Al uso de vivienda, definido igual que para la zona primera (artículo 5.º), se añade el de uso público residencial (hoteles, residencias, etc.).

artículo 20.º

Cerramientos. — Igual que zona primera (artículo 4.º).

artículo 21.º

Máximo volumen edificable.—El máximo volumen edificable será de tres metros cúbicos por metro cuadrado de parcela, con un máximo de cuatro plantas.

artículo 22.º

Altura de pisos.—Se establece una altura mínima de 2.50 metros: la altura máxima será de 4 metros.

artículo 23.º

Distancia a linderos.—El retranqueo respecto a la línea oficial de la calle será de 3 metros como mínimo. El de los restantes linderos será una distancia no inferior a los $\frac{3}{4}$ de la altura de la edificación, como mínimo de 3 metros.

artículo 24.º

Condiciones higiénicas. — Igual que zona primera (artículo 11).

artículo 25.º

Servicios e instalaciones.—Igual que zona primera (artículo 12).

artículo 26.º

Piscinas.—Igual que zona primera (artículo 13).

artículo 27.º

Condiciones estéticas. — Igual que zona primera (artículos 14, 15 y 16).

CAPITULO IV

artículo 28.º

Definición.—Zona destinada a la construcción de edificios comerciales y públicos para el servicio del Complejo.

En la memoria quedan especificados los cálculos de necesidades y previsiones para los distintos usos, realizado conforme a los datos proporcionados por la Sección de Planeamiento Especial de la D. G. U.

ORDENANZA ZONA TERCERA

artículo 29.º

Condiciones de uso.—Quedan permitidos los siguientes usos:

Uso de vivienda: Exclusivamente para el personal dedicado a la vigilancia y servicio del Complejo.

Uso administrativo: oficinas municipales, de Correos, Telégrafos, Teléfonos, Bancos, cuartelillos de Guardia Civil, Bomberos, Guardias Jurados, etc.

Uso de espectáculos: cine, teatro, recinto para verbenas, salas de fiestas, etc.

Uso religioso: iglesia.

Uso recreativo y cultural: bares, cafeterías, salas de exposiciones, escuelas.

Uso sanitario: casa de socorro, dispensarios, guarderías.

Uso comercial.

artículo 30.º

Superficie de ocupación y máximo volumen edificable.—La superficie máxima autorizada será del 33 por 100 de la superficie del terreno.

El volumen máximo edificable será de tres metros cúbicos por metro cuadrado de terreno, con una altura máxima de cuatro plantas.

artículo 31.º

Altura de pisos.—Igual que zona primera (artículo 18).

artículo 32.º

Condiciones higiénicas. — Igual que zona primera (artículo 11).

artículo 33.º

Servicios e instalaciones.—Igual que zona primera (artículo 12).

artículo 34.º

Condiciones estéticas. — Igual que zona primera (artículos 14, 15 y 16).

artículo 35.º

Edificación.—La construcción de esta zona comercial y cívica, aún desarrollándose escalonadamente de acuerdo con el plan de etapas del Complejo, habrá de sujetarse a un proyecto previo de todo el conjunto.

ORDENANZA ZONA CUARTA

CAPITULO V**artículo 36.º**

Definición. — Las zonas especial y verde pública están constituidas por espacios con proporción grande de arbolado, destinados por una parte a dar adecuado emplazamiento a las edificaciones previstas en el artículo 37 (zona especial) y por otra parte a la creación de parques, jardines, zonas forestales y de protección (zona verde pública).

artículo 37.º

Zona especial: usos, superficies, volúmenes y altura de pisos.—Esta zona comprenderá las edificaciones reseñadas en los planos de zonificación, todas ellas de carácter público, y que no podrá ser destinado a uso distinto del fijado. Dichas edificaciones son las siguientes: un restaurante, una piscina pública, una plaza de toros con picadero y una gran zona deportiva.

La superficie de ocupación máxima de la parcela será del 33 por 100.

El máximo volumen edificable será de dos metros cúbicos por metro cuadrado de parcela. La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso de espacio libre privado, no pudiendo ser parcelado ni vendido con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

La altura de pisos será libre, de acuerdo con las necesidades de cada tipo de edificación, y la total no podrá sobrepasar los diez metros.

artículo 38.º

Zona especial: condiciones estéticas e higiénicas.—En cuanto sea de aplicación general habrá de considerarse lo establecido en los artículos 11, 14, 15 y 16. En lo específico de cada uso habrá de atenderse a los distintos reglamentos oficiales vigentes.

artículo 39.º

Piscinas.—Igual que en zona primera (artículo 13).

Madrid, 4 octubre de 1966.

CONFORME:

La propiedad.
(ilegible)

Los arquitectos.
(ilegible)