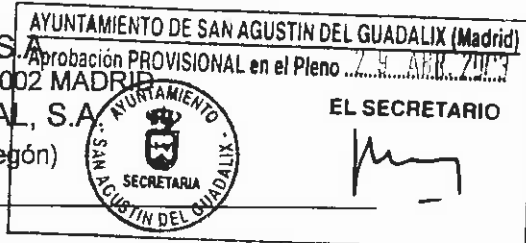


EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-04
Madrid, 27-4-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
P.D.F. 10/03/04 (17/04/04 de enero)

PLAN PARCIAL SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)



ORDENANZAS DE APLICACION. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA USO

- Definición: Se definen las Ordenanzas particulares de aplicación que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, prevista en el desarrollo del Plan Parcial, en cumplimiento del Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Se establecen las normas de la edificación con referencia a las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, y las condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los usos permitidos, prohibidos y obligados.

- Aplicación: Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

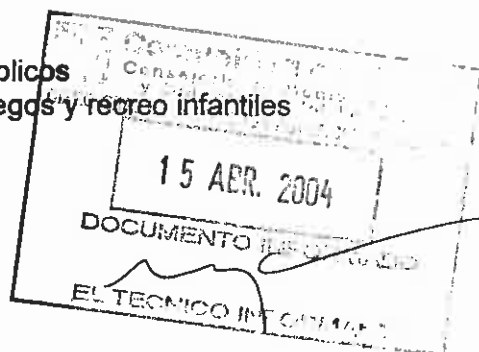
- Alteración de las condiciones particulares: Mediante la aprobación de un estudio de detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, sujetos a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de densidad o del número de viviendas del ámbito del Plan Parcial, en normas zonales de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales para las situaciones previstas sobre rasante.

- División de las áreas: El Plan Parcial establece para las distintas zonas, las siguientes normas zonales de aplicación:

- | | |
|---|--|
| a.- Residencial unifamiliar: | Grado 1º
Grado 2º |
| b.- Residencial plurifamiliar. | Vivienda colectiva. |
| c.- Dotacional. Equipamiento: | Público.
Privado. |
| d.- Dotacional. Zona verdes: | Jardines públicos
Áreas de juegos y recreo infantiles |
| e.- Dotacional. Servicios infraestructurales. | |
| f.- Dotacional. Red viaria. | |



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-2004
Madrid, 27-4-2004
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
INFORMÁTICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resol. 14 de enero)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.

Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

Asunción PROVISIONAL en el Pleno 29 ABR 2003



EL SECRETARIO

6.1.- **Residencial unifamiliar**

a.- Definición:

.- Regula los usos del suelo y las edificaciones en las Zonas, así determinadas en el plano de ordenación. Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado en hilera o pareado, y adosado, y con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

.- Edificación aislada es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con los linderos laterales.

.- Edificación agrupada en hilera o adosada, es la variante de la construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

.- Edificación pareada, es aquella en la que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

.- Se diferencian dos grados, en función de la edificabilidad asignada a las parcelas, que se identifican como grado primero y segundo.

b.- Condiciones de la parcela:

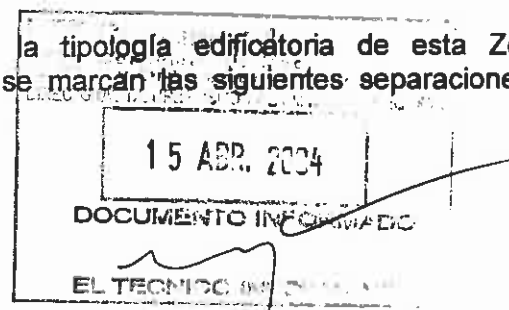
.- **Alineación exterior oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes. La línea de la edificación podrá situarse sobre la alineación exterior total o parcialmente, en un máximo de 2/3 del frente de parcela. El retranqueo a la alineación oficial en los tramos que se realice se fijará en un mínimo de dos metros.

.- **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima se establece en una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) para vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada, y se fija en trescientos metros cuadrados para vivienda unifamiliar pareada o aislada.

.- **Frente mínimo de parcela:** Se establece un frente mínimo de parcela de siete metros (7,00 m) para vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada, y se fija en ocho metros (8,00 m) para vivienda unifamiliar pareada o aislada.

.- **Rasante oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes.

.- **Separación a linderos:** Dado que la tipología edificatoria de esta Zona, corresponde a edificaciones unifamiliar, se marcan las siguientes separaciones a linderos:



E. PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE FECHA 2-7-84 en Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TECNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN (P.D.F. Resolución 7704 de 14 de febrero)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORA UNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 7-9-84-2003
EL SECRETARIO

- Vivienda unifamiliar aislada: La separación al lindero lateral será H/2, y la separación al testero será de 5,00 m mínimo.

- Vivienda pareada: En edificación pareada las edificaciones serán medianeras en un único lindero lateral, estando aislada de los restantes conforme a las condiciones fijadas para la separación a linderos de la vivienda aislada.

- Vivienda agrupada o en hilera. Es la edificación que tiene líneas de edificación coincidente con los linderos laterales. No podrá dejarse lienzos medianeros vistos, salvo que se cumplan las condiciones de adosamiento de ésta norma zonal, en caso contrario, la edificación tendrá que separarse respecto al lindero lateral la distancia de H/2, que podrá reducirse hasta H/3 cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos correspondan a piezas no habitables.

- Retranqueos al lindero trasero: Se establece un retranqueo de cinco metros, (5,00m), con un mínimo de H/2, siendo H la altura máxima de comisa.

c.- Condiciones de volumen:

- **Altura máxima permitida:** Se fija la altura máxima de la edificación a partir de dos parámetros: altura máxima de comisa y número de plantas.

- Altura máxima de comisa: 7,00 m.
- Número de plantas: B+1 (2 plantas)

Sobre la altura máxima de permitida solamente se podrá elevar el plano de cubiertas, con una inclinación máxima de treinta grados (30°), pudiéndose disponer bajo cubierta espacios vivideros.

Se permiten la construcción de sótanos y semisótanos, con una ocupación en planta que habrá de ser igual o inferior a la proyección de la edificación sobre rasante.

- **Altura libre de pisos:** La altura mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimentos y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de doscientos cincuenta centímetros (2,50m). Será preciso mantener esta altura libre en al menos un setenta por ciento de la superficie de la vivienda, pudiéndose reducir en el resto hasta doscientos veinte centímetros (2,20 m).

En todo caso los sótanos y semisótanos tendrán una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (2,20 m).

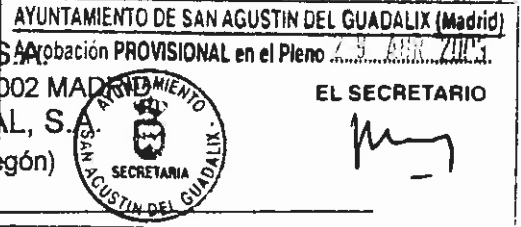
- **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:** No se permite ningún tipo de construcción, ni siquiera las correspondientes a elementos de

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
DOCUMENTO INSCRITO
EL TECNICO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 2-4-2024
Madrid, 2-4-2024
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. 8 de febrero de 14 de enero)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

PROPIEDAD: PROMOTORA UNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.
(Juan Antonio García Obregón)



instalaciones. De plantearse algún tipo de instalación, como por ejemplo, de paneles solares, éstos habrán de integrarse en el plano de la cubierta pudiendo ubicarse sus elementos accesorios en el espacio bajo cubierta.

.- **Edificabilidad:** Se fijan dos grados en la presente norma zonal en función de la superficie máxima edificable computable para la parcela:

- .- Grado 1º: Se fija una superficie edificable máxima computable de: 143 m²
- .- Grado 2º: Se fija una superficie edificable máxima computable de: 179 m²

Se fijan unos coeficientes de edificabilidad por manzana, tal y como quedan definidos en el cuadro de características aportado.

No computarán en el cómputo general de superficie construida, los primeros 35 m² construidos de garaje, siempre y cuando sea realizado a nivel de planta baja. El resto de cómputo de edificabilidad queda fijado en las Condiciones Generales de la Edificación, Condiciones de volumen (Artículo 4.3.4)

.- **Ocupación:** La ocupación permitida bajo rasante se fijará mediante un coeficiente de un cuarenta por ciento de la parcela edificable.

.- **Vuelo de cornisa:** El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada que se admite para el vuelo de cornisa será de ochenta y cinco centímetros medidos en proyección horizontal.

d.- Condiciones de la edificación:

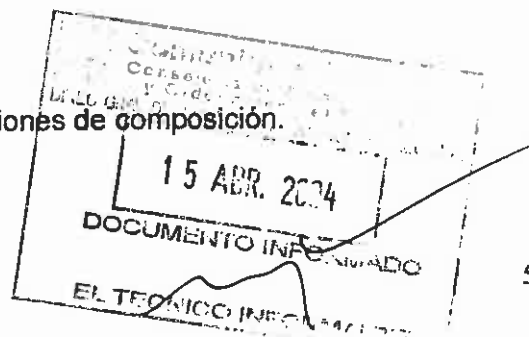
.- **Cerramiento de las parcelas:** La altura máxima de los cerramientos de parcela no será superior a doscientos cincuenta centímetros (2,50 m). La parte superior deberá estar construida por materiales diáfanos, tales como celosías, setos, vegetales, etc. La parte inferior, con una altura máxima de cien centímetros (1,00 m), serán elementos ciegos y resistentes, tales como muretes de ladrillo, hormigón, mamosterías, y con un tratamiento unitario para el frente de la edificación.

.- **Locales habitables:** Cumplirán con las condiciones generales de la edificación y las condiciones generales de cada uso.

.- **Construcción de las edificaciones en vías de fuerte pendiente.** El escalonado de la edificación deberá realizarse cumpliendo las Condiciones Generales de la edificación y de uso de este Plan Parcial.

e.- Condiciones estéticas y compositivas:

.- **Diseño formal:** No se establecen condiciones de composición.



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-04
Madrid, 8-6-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVO
(P.D.F. Resol. 10/04)



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Prohibición PROVISIONAL en el Pleno 7-9-04 ABR 2004



EL SECRETARIO

Materiales y acabados. Cerramientos: Se podrá utilizar cualquier material y constructiva, siempre que cumpla con las determinaciones exigidas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción.

.- Materiales y acabados. Cerrajería y carpintería: Se prohíbe expresamente la utilización del aluminio en su color, así como las cajas de persianas al exterior.

.- Cubiertas. Modulación y pendientes: El diseño, composición y resolución de la cubierta será libre, sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos. Se prohíben expresamente las cubiertas planas visibles desde la vía pública, debiendo ser la pendiente máxima de treinta grados con respecto a la horizontal.

.- Elementos por encima de la cubierta: Solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc. Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

Quando se planteen soluciones técnicas, tales como instalaciones de paneles solares en cubierta, estos deberán integrarse en las cubiertas, o en espacios construidos al efecto, no visibles desde la vía pública.

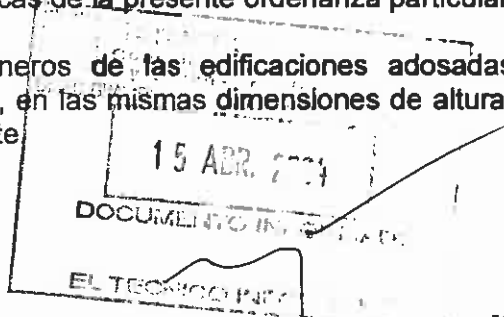
.- Cubiertas. Materiales: Sólo se permite como material de cobertura, la teja curva cerámica (tipo árabe), o la de hormigón de tonos rojos o pardos, quedando expresamente prohibidos las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero, o materiales análogos.

f.- Condiciones de adosamiento:

.- En viviendas adosadas que no sean de proyecto unitario, se deberá respetar el análogo tratamiento de ambas viviendas. Para ello cuando se solicite la licencia de construcción de una de las viviendas, además de la documentación precisa para su otorgamiento, se requerirá, que el propietario colindante dé su conformidad y asuma el compromiso de edificar, en su día, adosado a la medianería ciega y con el respeto a lo ya construido en cuanto a acabados y materiales se refiere. Dicha conformidad deberá ser protocolizada ante Notario e inscrito en el Registro de la Propiedad y se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

.- Cumpliendo las condiciones específicas de la presente ordenanza particular

.- Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes, en las mismas dimensiones de altura, frente y fondo de la edificación existente



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-84
Madrid, 8-6-84
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NOTARIAL
(P.D.F. Resol. 1704, de 14-8-84)

PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)



Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

g.- Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:

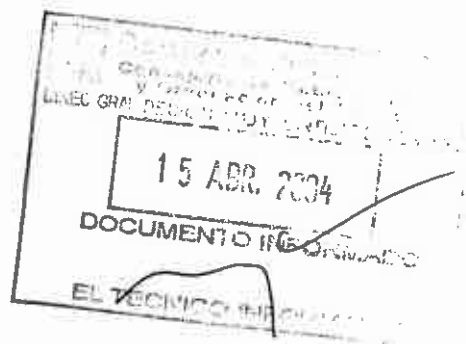
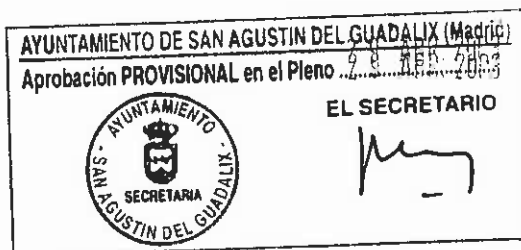
- **Uso principal:** Residencial.

- **Usos compatibles:** Terciario Categoría 1ª, Despacho profesional doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. (Según las condiciones establecidas en las NNSS Capítulo 5, Artículo 5.5 Regulación general de las clases y categorías de usos, apartado B).

Zonas verdes: (Según las condiciones establecidas en las NNSS Capítulo 5, Artículo 5.5 Regulación general de las clases y categorías de usos, apartado F).

- **Usos condicionados:** Ninguno

- **Usos prohibidos:** Resto de usos y categorías.



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-6-84
Madrid, 27-6-84
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
"JURÍDICO"
(P.D. Resolución 1704, de 27 de enero)



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 7-8-84 A.P.P. 2005.
EL SECRETARIO

6.2. **Comunidad de vecinos plurifamiliar. Vivienda colectiva**
a.- Definición:

Regula los usos del suelo y las edificaciones en las Zonas, así determinadas en el plano de ordenación. Es el constituido por los edificios destinados a residencial familiar colectiva con acceso y elementos comunes desde el espacio público en condiciones tales, que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b.- Condiciones de la parcela:

- **Alineación exterior oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes. La línea de la edificación podrá situarse sobre la alineación exterior total o parcialmente. Podrá existir un retranqueo a la alineación oficial de cuatro metros, que podrá ser ocupado con los accesos a la edificación y con la ubicación de zonas verdes privadas asociadas a las viviendas en planta baja.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable tendrá un a dimensión de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) y podrá inscribirse en la parcela un círculo de diámetro treinta metros.

- **Rasante oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes.

- **Separación entre edificios dentro de la misma parcela:** Se podrán edificar varios edificios en bloque abierto en una misma parcela, los cuales deberán guardar una distancia mínima entre ellos igual o superior a la máxima altura de comisa H permitida fijada en diez metros.

- **Retranqueos al lindero lateral y trasero:** Se establece un retranqueo de cinco metros, con un mínimo de H/2, siendo H la máxima altura de comisa.

El espacio libre de parcela y los retranqueos a linderos, podrán ser ocupados con las rampas de acceso a garaje e instalaciones deportivas al servicio de la edificación.

c.- Condiciones de volumen:

- **Altura máxima permitida:** Se fija la altura máxima de la edificación a partir de dos parámetros: altura máxima de comisa y número de plantas.

- Altura máxima de comisa: 10,00 m.
- Número de plantas: B+II (3 plantas)

- Cuando el edificio tenga una profundidad superior a quince metros (15,00 m), la altura máxima de comisa al igual que el número de plantas, se medirá de forma independiente en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA: 17-4-04
Madrid, 17-4-04
EL SECREARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
"JURÍDICO Y NOTARIAL"
(P.D.F. de 17/04/04)

PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
C/ Estafeta, 8 - Edif. 4 (La Moraleja) ALCOBENDAS - MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)



Las parcelas con fuertes pendientes, y en función de la topografía resultante, la altura máxima de cornisa al igual que el número de plantas, se medirá de forma independiente en cada una de las fachadas de la edificación, en tramos de longitud no superiores a veinte metros (20,00 m) y con diferencias de cotas no superiores a dos metros (2,00 m), y no superará en ningún caso los diez metros de altura máxima de cornisa.

- Sobre la altura máxima de permitida solamente se podrá elevar el plano de cubiertas, con una inclinación máxima de treinta grados (30°), pudiéndose disponer bajo cubierta espacios vivideros o terrazas.

- **Fondo máximo edificable:** Se fija un fondo máximo edificable de veintidós metros (22,00 m).

- **Ocupación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano. Se fija un coeficiente del ochenta por ciento (80%) de ocupación bajo rasante de la superficie de parcela edificable. La ocupación bajo rasante no podrá ser mayor a la proyección de la edificación sobre rasante.

- **Altura libre de pisos:** La altura mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimentos y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de doscientos cincuenta centímetros (2,50m). Será preciso mantener esta altura libre en al menos un setenta por ciento de la superficie de la vivienda, pudiéndose reducir en el resto hasta doscientos veinte centímetros (2,20 m).

En todo caso los sótanos y semisótanos tendrán una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (2,20 m).

- **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:** No se permite ningún tipo de construcción, ni siquiera las correspondientes a elementos de instalaciones. De plantearse algún tipo de instalación, como por ejemplo, de paneles solares, éstos habrán de integrarse en el plano de la cubierta pudiendo ubicarse sus elementos accesorios en el espacio bajo cubierta. Tan solo podrán sobresalir por encima de la altura máxima permitida los elementos de los núcleos de comunicación: cajas de ascensores y escaleras, al igual que las chimeneas de ventilación.

- **Edificabilidad:** Se fija la edificabilidad a cada una de las parcelas edificables en las siguientes cuantías:

Parcela nº 18: Se podrán realizar un número máximo de 83 viviendas

Superficie de parcela : 3.197,22 m²
Superficie edificable: 3.300,00 m²

15 ABR. 2004



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (MADRID)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 17 FEB. 2004
ELEMENTO INFORMADO
EL SECRETARIO TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 27-4-04 Madrid, 8-6-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN URBANÍSTICO (P.D. Resolución 7704, de 15 de enero)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORA UNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.L.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 29 ABR 2004
EL SECRETARIO

Parcela nº 19: Se podrán realizar un número máximo de 39 viviendas.
Superficie de parcela : 4.440,60 m²
Superficie edificable: 4.009,00 m²

El cómputo de edificabilidad queda fijado en las Condiciones Generales de la Edificación, Condiciones de volumen (Artículo 4.3.4 apartados -b- y -e-).

- Patios: Cumplirán las condiciones estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación Capítulo 4, Artículo 4.3.6 "Condiciones de calidad e higiene de los edificios".

- Vuelo de cornisa: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada que se admite para el vuelo de cornisa será de ochenta y cinco centímetros medidos en proyección horizontal.

d.- Condiciones de la edificación:

- Cerramiento de las parcelas: La altura máxima de los cerramientos de parcela no será superior a doscientos cincuenta centímetros (2,50 m). La parte superior deberá estar construida por materiales diáfanos, tales como celosías, setos, vegetales, etc. La parte inferior, con una altura máxima de cien centímetros (1,00 m), serán elementos ciegos y resistentes, tales como muretes de ladrillo, hormigón, mamposterías, y con un tratamiento unitario para el frente de la edificación.

e.- Condiciones estéticas y compositivas:

- Diseño formal: No se establecen condiciones de composición.

- Materiales y acabados. Cerramientos: Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva, siempre que cumpla con las determinaciones exigidas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción.

- Materiales y acabados. Cerrajería y carpintería: Se prohíbe expresamente la utilización del aluminio en su color, así como las cajas de persianas al exterior.

- Cubiertas. Modulación y pendientes: El diseño, composición y resolución de la cubierta será libre, sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos. Se prohíben expresamente las cubiertas planas visibles desde la vía pública, debiendo ser la pendiente máxima de treinta grados con respecto a la horizontal.

- Elementos por encima de la cubierta: Solo se permiten elementos tales como chimeneas, conductos de ventilación, etc. Todos los elementos se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose, de manera expresa, los depósitos de

15 ABR 2004
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-6-2004
Madrid, 27-6-2004
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL AYUNTAMIENTO DE RÉGIMEN
URBANO Y NORMATIVA
(Art. 77/04, de 1º de enero)



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

fibremento al descubierto, los anuncios publicitarios y cualquier otro elemento no mencionado.

Cuando se planteen soluciones técnicas, tales como instalaciones de paneles solares en cubierta, estos deberán integrarse en las cubiertas, o en espacios contruidos al efecto, no visibles desde la vía pública.

- Cubiertas. Materiales: Sólo se permite como material de cobertura, la teja curva cerámica (tipo árabe), o la de hormigón de tonos rojos o pardos, quedando expresamente prohibidos las planchas de fibremento, uralitas, chapas de acero, o materiales análogos.

f.- Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:

- Uso principal: Residencial.

- Usos compatibles: Terciario. Oficinas, Categoría 1ª, Despacho profesional doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. (Según las condiciones establecidas en las NNSS Capítulo 5, Artículo 5.5 Regulación general de las clases y categorías de usos, apartado B).

Terciario, comercial categorías 1ª y 2ª; Categoría 1ª son locales comerciales de mas de seis metros cuadrados (6 m²) y menos de doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie, en situación de planta baja y semisótano. Categoría 2ª son locales comerciales de hasta setecientos metros cuadrados de superficie (700 m²), en situación de planta baja y semisótano. (Según las condiciones establecidas en las NNSS Capítulo 5, Artículo 5.5 Regulación general de las clases y categorías de usos, apartado B).

Zonas verdes: (Según las condiciones establecidas en las NNSS Capítulo 5, Artículo 5.5 Regulación general de las clases y categorías de usos, apartado F).

- Usos condicionados: Ninguno.

- Usos prohibidos: Resto de usos y categorías.

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 29 ABR 2004
EL SECRETARIO

15 ABR. 2004
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INICIANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-84
Madrid, 8-6-84
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y LEGISLACIÓN
(P.D.F. Resolución 7704 de 14 de Mayo 1984)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Estafeta,8 – Edif. 4 (La Moraleja) ALCOBENDAS - MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

6.3.- Dotacional. Equipamiento

a.- Definición y ámbito:

.- Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas.

- .- Equipamiento dotacional público
- .- Equipamiento social público
- .- Equipamiento deportivo privado

b.- Condiciones de la parcela:

.- **Alineación exterior oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes. La línea de la edificación podrá situarse sobre la alineación exterior total o parcialmente.

.- **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable se establece en una superficie mínima de mil metros cuadrados para dotaciones de uso público (1.000m²).

.- **Frente mínimo de parcela:** No se establece un frente mínimo de parcela.

.- **Rasante oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes.

.- **Retranqueos a linderos y testeros:** Se establece un retranqueo mínimo de H/3, siendo H la altura máxima de cornisa permitida.

c.- Condiciones de volumen:

.- **Altura máxima permitida:** Se fija la altura máxima de la edificación a partir de dos parámetros: altura máxima de cornisa y número de plantas.

.- Altura máxima de cornisa: 10,50 m.

.- Número de plantas: B+II (3 plantas) sobre la rasante oficial.


Se permite la construcción de una planta sótano que no computará como superficie construida.

.- **Edificabilidad:** Se fija un coeficiente de edificabilidad para cada uno de los equipamientos con los siguientes valores:

.- Equipamiento dotacional público: 1,80 m²/m²

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 17 FEB 2004

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-1-04
Madrid, 27-1-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO
(P.D.F. Resolución 77/04, de 17 de febrero)



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Estafeta,8 – Edif. 4 (La Moraleja) ALCOBENDAS - MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

Equipamiento social público: 1,00 m²/m²
.- Equipamiento deportivo privado: 200,00 m² edificables.

d.- Condiciones de la edificación:

.- Se regirá por las condiciones Generales establecidas para la edificación y el uso dotacional.

e.- Condiciones estéticas y compositivas:

.- Serán libres sin perjuicio de lo establecido en las Condiciones Generales para la edificación y el uso dotacional.

f.- Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:

.- **Uso principal:** Dotacional.

.- **Usos compatibles:**

.- Residencial: una vivienda asociada a la vigilancia o mantenimiento, según lo especificado en el artículo 5.5.B de las NNSS.

.- Terciario oficinas, según lo especificado en el artículo 5.5.B de las NNSS.

.- Garaje-aparcamiento 1ª, según lo especificado en el artículo 5.5.C de las NNSS.

.- Zonas verdes, todas las categorías, según lo especificado en el artículo 5.5.F de las NNSS.

.- **Usos condicionados:**

.- Terciario comercial, categoría 1ª y 2ª, con un límite del 15% de la superficie edificable, según lo especificado en el artículo 5.5.B de las NNSS.

.- **Usos prohibidos:**

.- Resto de usos, clases y categorías. En ningún caso se permitirán la realización de garajes-aparcamientos subterráneos.

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno ... 17 FEB 2004



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

DOCUMENTO INFORMADO
15 ABR. 2004
DOCUMENTO INFORMANTE

E. RESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-84
Madrid, 27-4-84
EL SECRETAARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVO
(P.D.F. Resol. 1004)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)



6.4. Ordenación de las Zonas verdes

a.- Definición y ámbito:

.- Regula los usos del suelo y las edificaciones en las zonas determinadas en los Planos de Ordenación de usos del Plan Parcial.

Regula las condiciones de los espacios verdes de dominio y uso públicos o privados, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población, permitiéndose en ellos la instalación de edificaciones complementarias al servicio del uso principal.

b.- Condiciones de la parcela:

.- **Alineación exterior oficial:** Es la señalada en los planos de alineaciones y rasantes.

.- **Parcela mínima:** La definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, con un mínimo establecido de 1.000 m², y poder inscribir en su interior un círculo de diámetro treinta metros. Quedan prohibidas las segregaciones de las parcelas delimitadas.

.- **Superficie máxima de ocupación:** Las edificaciones complementarias tendrán una ocupación mayor del 1%, de la superficie de la parcela. No suponiendo los usos complementarios un 10% de la superficie total.

c.- Condiciones de volumen:

.- **Altura máxima permitida:** Todo elemento constructivo tendrá una altura máxima de 9,00 m, y será de una sola planta, medido en cualquier punto de la rasante del terreno.

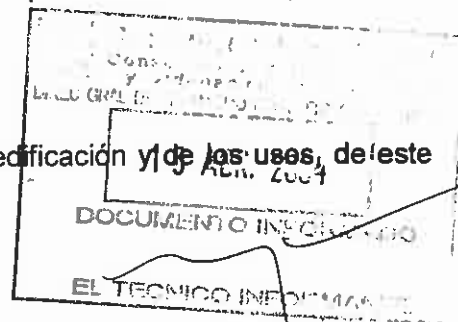
.- **Edificabilidad:** Se fija una edificabilidad de 2,00 m² por cada 100 m² de parcela.

d.- Condiciones de la edificación:

.- Se regirán por las Condiciones Generales de la edificación y de los usos, de este Plan Parcial.

e.- Condiciones estéticas y compositivas:

.- Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las Condiciones Generales de la edificación y de los usos, de este Plan Parcial.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-04
Madrid, 27-4-04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NOTARÍA
(P.D.F. Resolución 17704 de 14 de abril)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

f.- Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:

- **Uso principal:** Zonas verdes.
- **Usos compatibles:** Ninguno.
- **Usos condicionados:**

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 2004 ABR 2004



EL SECRETARIO



- Tercario comercial, categoría 1ª, con un límite de ocupación del 1% de la parcela, según lo especificado en el artículo 5.5.B de las NNSS.

- Garaje-aparcamiento, al servicio del mantenimiento de la parcela, según lo especificado en el artículo 5.5.C de las NNSS.

- Dotacional, categoría básico, según lo especificado en el artículo 5.5.C de las NNSS, y en instalaciones deportivas al aire libre.

- **Usos prohibidos:** Resto de usos, clases y categorías. En ningún caso se permitirán la realización de garajes-aparcamientos subterráneos.

15 ABR. 2004
DOCUMENTO ELECTRÓNICO
EL TÉCNICO INFORMATICO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27.4.04
Madrid, 27.4.04
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución de 11 de enero)

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 29 ABR 2004
EL SECRETARIO

6.5.- ~~Declaración de~~ servicios infraestructurales

La red de energía eléctrica se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

a.- Definición y ámbito:

Todas las líneas de suministro de energía eléctrica serán subterráneas.

Serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos las siguientes condiciones:

- Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, se instalarán siempre sobre parcelas de suelo privado.
- Los centros de transformación se situarán subterráneos, quedando prohibida su construcción sobre rasante, y se resolverá su drenaje directo a la red de alcantarillado.

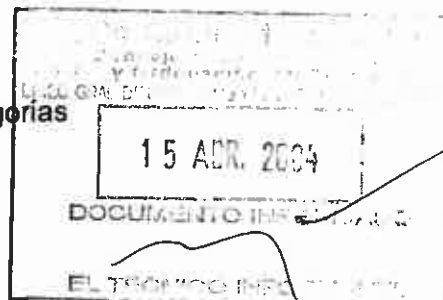
b.- Condiciones de la edificación:

Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable.

Se establece en el Plan Parcial una reserva de suelo para la localización del Centro de Transformación sobre suelo privado, que dará servicio al ámbito, sin fijarle condiciones de posición y volumen, las cuales quedarán establecidas por las necesidades de la compañía suministradora.

c.- Condiciones sobre el uso y destino del suelo y la edificación:

- **Uso principal:** Edificación bajo rasante al servicio de las infraestructuras.
- **Usos compatibles:** Ninguno.
- **Usos condicionados:** Ninguno
- **Usos prohibidos:** Resto de usos, clases y categorías

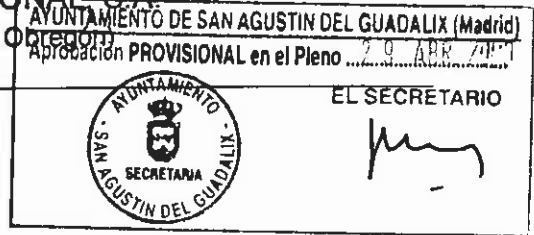


PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-84
Madrid, 27-4-84
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
Y NORMATIVA, de 14 de enero
(P.D.F. Resolución)



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL S.A.
(Juan Antonio García Obregon)



6.6.- Dotación de Red viaria

a.- Definición:

Constituyen los espacios exteriores de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

b.- Condiciones generales de diseño:

Se entiende como óptima una distribución de la sección viaria que supone un reparto al 50% entre el espacio peatonal y el del tráfico motorizado, tal y como queda fijada en el desarrollo de la red viaria del Plan Parcial, sin permitirse una proporción del espacio peatonal menor al 40%, según se establece en las NNSS.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

.- El trazado de la red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación del Plan Parcial. "Alineaciones y rasantes".

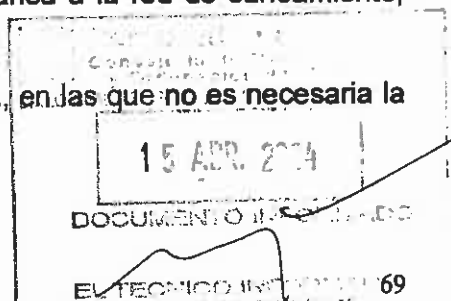
.- Se fija una pendiente mínima del 1% para permitir el drenaje superficial debiéndose para pendientes inferiores justificarse en el Proyecto de Urbanización.

.- La pendiente transversal no será superior al 4%, y se garantizará una pendiente mínima del 1,5% para firmes bituminosos y del 1% para firmes de hormigón, para permitir la evacuación de aguas de lluvia evitando la formación de balsas.

.- El dimensionado del firme y sus características técnicas estarán en función de las previsiones y del tipo de tráfico, así como de las condiciones tipológicas de la vía y del tipo de terreno, que será necesario evaluar durante el proceso de ejecución del Proyecto de ejecución. Los componentes de las diferentes capas del firme cumplirán las normativas técnicas que correspondan en cada caso.

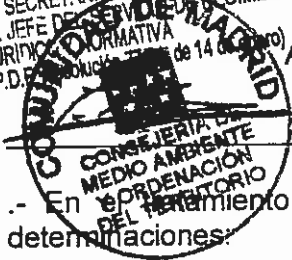
.- En las sendas públicas para peatones la pavimentación se realizará de manera uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, de forma que se permita el acceso excepcional de vehículos. Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser inferior al 8%. Cuando en algún caso se superen estos valores, deberá existir al menos, un itinerario alternativo que suprima las barreras urbanísticas par el normal uso por personas con movilidad reducida. La solución constructiva que se adopte deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento, quedando definido en el Proyecto de urbanización del sector.

.- En este Sector, no existe trazado de calles de coexistencia, en las que no es necesaria la segregación en altura del tráfico peatonal y el rodado.



PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27-4-84
Madrid, 27-4-84
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE SERVICIO DE RÉGIMEN
"JURÍDICO" (P.D. de 14 de Mayo)



PROPIEDAD: PROMOTORA UNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)
Aprobación PROVISIONAL en el Pleno 79 ABR 84
EL SECRETARIO

.- En el tratamiento de vías con separación de tránsito se cumplirán las siguientes determinaciones:

a.- Tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, con un desnivel entre calzada y acera no superior a 0,17 cm ni inferior a 0,10 cm, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distintas pendientes que garantiza el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

b.- La pavimentación de las calzadas tendrá en cuenta el tratamiento y las características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, debiendo quedar definida la pavimentación teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de vías en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

c.- Se incorporará el agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

d.- Los vados permanentes se resolverán mediante rebaje de la altura del bordillo, hasta un altura máxima comprendida entre tres y cuatro centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos $\frac{3}{4}$ del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

e.- Las aceras que se establecen según los distintos tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques de forma circular o cuadrada con una dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro, manteniendo una separación entre alcorques en función de una ordenación regular, permitiendo el aparcamiento de dos vehículos en hilera y los accesos rodados y peatonales a las viviendas.

c.- Clasificación de la red viaria:

Se ajustará el trazado de la red viaria a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

Las secciones establecidas en las NNSS, se modifican sustancialmente en el trazado de la red viaria del Plan Parcial, en sus secciones y dimensionado, considerando ésta modificación una mejora para el movimiento del tráfico y obtención de espacios peatonales y de aparcamiento.

Todas las vías contarán con una acera a ambos lados con un mínimo fijado en un metro y medio. Se diferencia entre las vías vinculantes definidas como Sistemas Generales, vías urbanas y vías peatonales.

15 ABR 2014
DOCUMENTO INICIAL
EL TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN

PLAN PARCIAL. SAU 3 SAN AGUSTIN DE GUADALIX

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 27/04/2014
Madrid, 27/04/2014
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NOTARIAL
(P.D.F. Resolución 7104, de 14 de mayo de 2014)



PROPIEDAD: PROMOTORAUNO, S.A.
Avda. Doctor Arce, 10 28002 MADRID
ARQUITECTO: EGO INTERNACIONAL, S.A.
(Juan Antonio García Obregón)

Respecto a la firme, dependerá del tipo de terreno que será necesario evaluar en el desarrollo del Proyecto de Urbanización. La sección compuesta por las diferentes capas de firme cumplirá las normativas técnicas que correspondan.

d.- Dotación de aparcamientos:

.- Aparcamientos: La dotación de aparcamiento será de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación, con un máximo del 50% al aire libre, en aplicación del Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Todas las viviendas tendrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación para cada una de las viviendas.

