



ORDENANZAS
DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
CIUDAD SANTO DOMINGO

Aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, en su reunión del día 31 de enero de 1968. (B.O. de la Provincia de 23 de Octubre de 1968).
Modificación aprobada por Consejo de Ministros de 6 de Junio de 1980. (B.O.E. de 11 de Agosto de 1980).



ORDENANZAS

CAPITULO I – ORDENANZAS GENERALES

Sección I. – Contenido y vigencia de las Ordenanzas.

Sección II. – Permisos de obra.

1 – Sección I. – Contenido y vigencia de las Ordenanzas.

1.1 Todos los planos y documentos del Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas.

1.2 Vigencia de las Ordenanzas.

Las actuales Ordenanzas entran en vigor en la fecha en que se apruebe este Plan Parcial con carácter definitivo, y una vez pasada la tramitación establecida, estará en vigencia hasta que de igual forma sea sustituido por un nuevo Plan Parcial o éste se someta a revisión.

2 – Sección II. – Permisos de obra

2.1 Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan Parcial se precisará de un permiso, que se solicitará al Ayuntamiento.

Será objeto de permiso de obra:

1. Todas las nuevas construcciones sobre tierras y subterráneas, incluidas las excavaciones para cajas de cimiento, etc. También se considera como construcción los cercados de deslinde a las calles y a los vecinos, pozos muertos, instalaciones de clarificación, tuberías de agua y desagüe, barandillas, pérgolas, toldos astas, grupos electrógenos, etc., Todos los andamios y cercados de obra.
2. En edificios ya existentes, la construcción o el cambio de elementos cargados (paredes, pilares, techos, construcciones de hierro), de elementos o cuerpos contruidos que sobresalgan de los muros exteriores, aperturas de ventanas y puertas, escaleras y de pozos para luz o ventilación y elevadores, de hogares, chimeneas, hogares de gas y demás modificaciones, líneas de alta tensión, montaje de motores, la modificación de pozas vaciadoras, retretes y también la modificación y el cambio de cercados de terraza y de los linderos, la reconstrucción o el cambio del estado anterior de una obra, por incendio o por otra causa destruido.
3. En edificios que sirven para comercio, cada cambio de la disposición arquitectónica anterior.
4. Cambios que afectan a la disposición arquitectónica cuando hacen falta Ordenanzas especiales para la utilización nueva, especialmente para el uso de vivienda.
5. El enlucido o la pintura o reajuntado de todos los edificios que afectan al exterior (fachadas).
6. La instalación temporal de cobertizos o tinglados, barracas, tiendas, quioscos, columpios, rampas, casetas de feriantes, etc., en terrenos públicos o particulares.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

7. Apertura y explanación de calles, apertura de pozos, construcción de redes de saneamiento, tomas y tendidos eléctricos y, en general, todo tipo de obra de urbanización.

CAPITULO II – ZONIFICACION Y USOS

Sección I - Zonas.

Sección II – Diferentes usos.

Sección III – Sectores.

Sección IV - Zonas verdes públicas.

Sección V - Viales.

1 – Sección I. – Zonas.

En el Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas diferenciadas según sus usos.

Zona residencial.
Zona de uso público,
Zona deportivo-social.
Zona cultural.
Zona escolar.
Zona comercial.

Una vez realizado el replanteo definitivo de la red viaria, estas zonas han de quedar absolutamente invariables.

1.1 Zona residencial:

La zona residencial se subdivide a su vez por sus usos en los siguientes:

- 1.1.1 Residencial (viviendas unifamiliares aisladas con parcelas aisladas).
- 1.1.2 Residencial en viviendas unifamiliares o plurifamiliares en parcela comunal.

1.2 Zona de uso público:

La zona de uso público se desglosa en los siguientes conceptos:

- 1.2.1 Red Viaria.
 - 1.2.1.1. Calzadas.
 - 1.2.1.2. Aceras y sendas de peatonales.
- 1.2.2 Zona verde pública.
 - 1.2.2.1. I Zona verde de Defensa.
 - 1.2.2.2. II Zona Verde en Parque.
 - 1.2.2.3. III Zona Verde Rotondas, Fondos de Saco.
 - 1.2.2.4. IV Zona Circuito peripatético.
 - 1.2.2.5. V Zona Verde Protección Depósito de Agua.
 - 1.2.2.6. VI Zona Verde Pública.
 - 1.2.2.7 VII Zona Verde Circuito de la Ribera del Río.

1.3 Zona deportivo-social.

1.4 Zona cultural.

1.5 Zona escolar.

1.6 Zona comercial.

2- Sección II.- Definición de los diferentes usos

2.1 Uso residencial:



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

Se define como uso residencial exclusivamente el de habitación en vivienda, con la única tolerancia del ejercicio personal de la profesión.

2.2 Uso Público:

Está constituido por los siguientes usos:

Calzadas de rodadura.

Aceras y sendas peatonales.

I Zona verde de Defensa, general.

II Zona verde, gran parque boscoso.

III Zona verde, ajardinamiento de rotondas (fondos de saco).

IV Zona verde, circuito peripatético (paseo).

V Zona verde, defensa depósito de agua.

VI Zona verde pública, parque ajardinado.

VII Zona verde, circuito de la ribera del río.

2.3 Uso deportivo-social:

Campos de juego deportivos.

Campos de competición.

Piscinas.

Gimnasio.

Club Social.

Guardería (jardín infantil).

2.4 Uso cultural:

Está constituido por el uso religioso.

2.5 Uso escolar:

Se define como uso escolar el de todos los Centros de Enseñanza y demás Instituciones que guarden este carácter.

Colegios:

Enseñanza Primaria.

Enseñanza Media.

Enseñanza Técnica.

Otros centros de enseñanza (párvulos, comercio).

Centro Cultural.

Exposiciones y conferencias.

Bibliotecas.

Museos.

Deportes.

2.6 Uso comercial:

Se define como uso comercial el del comercio establecido con unos fines lucrativos, a estos efectos dividimos en los siguientes capítulos:

Comercio ordinario (o de uso cotidiano).

2.6.1 Alimentación.

Panadería-Repostería.

Ultramarcos-mantequeras-comestibles.

Tabernas-vinos.

Carnicería-casquería.

Pescadería.

Lechería.

Huevos, aves, caza.

Frutería y verduras.



Comunidad de Propietarios
Ciudad Santo Domingo

- 2.6.2 Conservación:
 - Mercería.
 - Perfumería.
 - Droguería.
 - Farmacia.

- 2.6.3 Diversos.
 - Periódicos.
 - Estancos.

- Comercio extraordinario:

- 2.6.4 Vestidos.
 - Confección hombre.
 - Confección mujer.
 - Lencería y modas.
 - Camisería y sombrerería.
 - Tejidos.
 - Calzados.

- 2.6.5 Menaje.
 - Muebles.
 - Tapicería.
 - Ropa de casa.
 - Aparatos electrodomésticos.
 - Cristalería.
 - Cacharrería.
 - Ferretería.

- 2.6.6 Diversos.
 - Radio-Televisión-discos.
 - Fotografía y óptica.
 - Juguetería y deportes.
 - Relojería.
 - Flores.
 - Plásticos.
 - Artículos de cuero (viajes).

- 2.6.7 Industrias comerciales (pequeña artesanía).
 - Zapatería.
 - Tinte.
 - Repuestos (taller de reparaciones).
 - Electricistas.
 - Carpinteros.
 - Fontaneros.
 - Cerrajeros.
 - Jardineros.
 - Peluquería.

- 2.6.8 Comercio especial.
 - Cafés (heladerías, cervecerías, horchaterías).
 - Restaurantes.
 - Cines.
 - Bancos.



Comunidad de Propietarios
Ciudad Santo Domingo

- Garaje (lavado y engrase).
- 2.6.9 Comercial sanitario.
Se vincula a los siguientes centros:
Centro médico y quirúrgico.
Casa de socorro.
Dispensario de protección material e infantil.
- 2.6.10 Equipos de servicios.
En este uso se incluyen una serie de servicios de distinta entidad, tanto Público como privados, y que deben de estar ubicados en los centros Comerciales. Dentro de ellos están:
Oficinas estatales.
Correos y telégrafos.
Estafetas.
Servicios profesionales.
- 2.6.11 Servicio de seguridad:
Está constituido por los centros públicos, estatales o municipales, que cuidan de la seguridad y vigilancia de la comunidad, distinguimos entre ellos:
Guardas Jurados.
Policía (comisaría).
Bomberos.
Guardia Civil.
Policía Armada.
- 2.6.12 Servicios de vehículos.
Figuran en este grupo los siguientes servicios:
Estación de servicio.
Gasolinera.
Garaje y taller de reparaciones.
Estación de autobuses y parada.
Reserva para coches.
Espacios reservados para servicios públicos (taxi).
- 2.6.13 Pequeñas industrias.
Las actividades permitidas tendrán el siguiente carácter, con un límite de potencia instalada de 5 CV y superficie máxima de 150 m².
a) Alimentación y bebidas.
b) Vestido (confección y reparación del calzado).
c) Carpintería, electricidad, fontanería, cerrajería, fumistería y en general, todos los oficios de entretenimiento y conservación.
d) Servicios de reparación de urgencia de automóviles, mientras esta actividad no sea molesta (los ruidos en las chapisterías), aparatos electrodomésticos, pequeñas imprentas, etc.
e) Peluquerías, masajista, salones de belleza, zonas de gimnasio y sauna.
- 2.6.14 Usos prohibidos.
Se prohíben en el Plan Parcial los siguientes usos:
1° La industria (no incluida en la Ordenanza anterior).
2° Los edificios sanitarios de enfermedades infecciosas.
3° Todas las actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.



- 4° La crianza de animales domésticos con fines lucrativos. En todo Caso, se prohibirá la cría de animales cualquiera que sea su fin, Cuando produzcan molestias a los colindantes.

3- Sección III.- Sectores

3.1. Se define como sector una superficie delimitada por vías de circulación o elementos urbanos muy concretos, cuya ubicación, superficie y límites vienen determinados en el correspondiente plano del Plan Parcial (el de zonificación).

3.2 Uso por sectores:

El uso de cada sector figura en el plano correspondiente a la zonificación.

3.2.1 Sector residencial.

Usos permitidos:
Residencial.

3.2.2 Sector uso público.

Usos permitidos:
Red viaria.

3.2.3 Sector deportivo-social.

Uso exclusivo deportivo, social y cultural.

3.2.4 Sector cultural.

Uso exclusivo religioso.

3.2.5 Sector escolar.

Uso exclusivo de enseñanza.

3.2.6 Sector comercial.

Uso comercial, social, municipal, general de servicios y de seguridad, sanitario, cultural y cultural.

4- Sección IV.- Zona verde pública

4.1. Zona verde pública:

Zona destinada al uso público con tratamiento de plaza ajardinada, paseos y barreras arboladas, juego de niños, parque público y espacios libres y de protección, siendo por tanto inedificables.

5- Sección V.- Viales

5.1. Una vez establecido el replanteo de la vías correspondientes al plano de características geométricas de la red viaria que figura en el Plan Parcial, esta red es absolutamente inamovible mientras dure la vigencia del presente Plan.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

- 5.2 La red viaria está constituida por las calzadas, las aceras y sendas de peatones, los aparcamientos y la jardinería complementaria.
- 5.3 La red viaria es de uso público, debiéndose seguir todas las indicaciones y señalizaciones que figuran en el Código de la Circulación y las que dicte la Comunidad de Propietarios.

CAPITULO III – PARCELACION

Sección I. – Parcelas residenciales.

Sección II. – Parcelas no residenciales.

1 – Sección I. – Parcelas residenciales

- 1.1 En estas parcelas se pueden distinguir los siguientes grupos:
- 1.1.1 Parcelas para viviendas unifamiliares individuales asiladas.
 - 1.1.2 Parcelas de viviendas plurifamiliares o unifamiliares en cadena con una parcela por bloque de propiedad comunal.

1.2 Superficie de las parcelas:

Se distinguen cuatro tipos de parcelas:

Tipo A.-Parcelas comunales para viviendas plurifamiliares o unifamiliares en cadena. La parte proporcional de parcela por vivienda estará comprendida entre 800 y 1.000 m², debiendo reparcelarse en el momento de proyectar los bloques de edificios, según el número de viviendas que comprendan.

Dentro de las viviendas unifamiliares aisladas se distingue:

Tipo B.-Estas parcelas tienen una superficie que oscila entre los 1000 y 2000 m²

Tipo C.-Cuya superficie oscila entre los 2000 y los 4000 m².

Tipo D.-Cuya superficie es superior a los 4000 m².

- 1.3 a) Retranqueo mínimo a frente de calle:
Parcelas tipo B.- (De 1000 a 2000 m²) 7 m.
Parcelas A, C, y D.- (De 2000 m² en adelante) 10 m.
- b) Retranqueos a laterales y fondos:
Para altura de edificación hasta 3,50 m.
Parcelas tipo B.- 5 m.
Parcelas A, C y D.- 6 m.
Por cada 0,50 por encima de los 3,50 se aumentará la separación de los linderos 1m.
- 1.4 Las parcelaciones que figuran en el plano correspondiente del Plan Parcial en el momento en que quedan replanteados sobre el terreno, serán invariables.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

2- Sección II.- Parcelas no residenciales

Son inamovibles las parcelas con el siguiente destino:

Verde público.
Deportivo.
Servicio de viales.
Centro Comercial.
Depósito de agua.
Depurador de aguas residuales.
Tratamiento de basuras.

Las parcelas sociales, comerciales, sanitarias, municipales y de seguridad deberán seguir localizadas en el centro comercial, pero su ubicación exacta queda pendiente del proyecto de construcción definitiva de dicho centro.

CAPITULO IV – AGRUPACION DE ORDENANZAS ESPECIFICAS

Ordenanza 1ª.- Viviendas unifamiliares en parcela de más de 4.000 m² de superficie.

1.1 Generalidades.

1.1.1 Definición.

Edificación para vivienda unifamiliar en parcela de más de 4.000 m² de superficie.

1.2 Condiciones de volumen e higiénicas.

1.2.1 Alineaciones y rasantes:

Son los definidos en el Plan.

1.2.2 Retranqueos:

A frente de calle: 10 m. para cualquier altura.

A lindes entre parcelas: Seis metros para la planta baja, incluyendo sótanos o semisótanos. Por encima de la planta baja todo otro cuerpo tendrá un retranqueo suplementario respecto las lindes entre parcela de 1 m. por cada 0,50 m. que sobrepase la cara superior del forjado superior de la planta baja. En caso de acuerdo entre propietarios de parcelas contiguas, podrá suprimirse el retranqueo entre ambas parcelas cuando las edificaciones en ellas resulten adosadas formando unidad de construcción.

1.2.3 Superficie ocupada:

Se distingue entre superficie fundamental y superficie secundaria.

La superficie fundamental está constituida por la vivienda propiamente dicha y el despacho profesional. El máximo de esta superficie en m² será: $300 + 0,10 (S-2.000) = 0,10 S + 100$, siendo S la superficie de la parcela en metros cuadrados.

La superficie secundaria será la ocupada por instalaciones secundarias y como máximo será un 20 por 100 de la fundamental teórica.



Ambas superficies se consideran en el desarrollo total del área construida (eliminando terrazas y patios habitables), incluyendo los sótanos no habitables.

1.2.4 Edificabilidad:

No existe limitación en cuanto al número de plantas, pero siempre que toda la construcción, al cumplir los retranqueos señalados en 1.2.2, queden incluidos en el sótano limitado por los siguientes elementos:

- a) Planos verticales paralelos a las alineaciones de calles distantes de éstas en horizontal 10 m.
- b) Planos verticales paralelos a las alineaciones de calles distantes de éstas en horizontal 6 m.
- c) Planos inclinados con pendientes 1:2 (1 en vertical, 2 en horizontal) paralelos a las lindes entre parcelas que corten a los planos definidos en b) a una altura sobre el terreno natural según la misma arista producida al cortar a esos planos las caras superiores del forjado superior de la primera planta, A estos efectos, la planta primera tendrá una altura máxima entre forjados de 3,50 metros y el semisótano podrá emerger como máximo 0,75 m. en el punto de cota más elevado del terreno natural; si su solera queda en algún punto por encima del terreno natural, se considerará como planta baja.

En caso de que las alineaciones no sean rectas, los planos verticales definidos en a) y b), quedarán sustituidos por superficies cilíndricas de generatrices verticales, cada una de las cuales diste de las alineaciones los retranqueos señalados en 1.2.2 y los planos definidos en c) por superficies engendradas por generatrices normales a la tangente a la curva obtenida por la intersección con las superficies cilíndricas y el plano horizontal de la cara superior del forjado superior de la 1ª. planta con la pendiente señalada.

En la cubicación definida se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la 1ª. planta, los voladizos sin cerramiento de fábrica, los sótanos y las terrazas.

1.2.5 Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares con altura máxima de 2,50 m. podrán quedar adosadas a las lindes sin retranqueos siempre y cuando exista autorización expresa de los vecinos colindantes. En este caso su ocupación no podrá ser mayor que el 25% de la longitud del linde. Los garajes en estas condiciones podrán tener puerta a calle.

1.3 Condiciones de uso.

1.3.1 Usos permitidos:

Vivienda y ejercicio profesional liberal, así como instalaciones deportivas y recreativas particulares.

1.3.2 Usos prohibidos:



Todos los restantes y, en especial, aquellos que sin corresponder al ejercicio profesional estén encaminados a la consecución de un lucro. En la ordenación de las parcelas y edificaciones se adoptarán las medidas adecuadas para evitar el mal aspecto que pueda producir la vista desde el exterior de ropa tendida, trastos y desechos, pudiendo la Comunidad de Propietarios sancionar el incumplimiento de estas medidas.

1.4 Condiciones estéticas.

1.4.1 Composición:

Libre.

1.4.2 Sistemas constructivos.

Se admitirán todas las buenas técnicas de construcción actuales.

1.4.3 Materiales de construcción:

Pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada, rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los doleznables cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

1.4.4 Cercas:

Podrán no existir, pero si se construyen cercas a frente de calle deberán ser diáfanas, por encima de una altura media de 0,70 m., admitiéndose los setos vegetales macizos.

Las mismas condiciones regirán para los cinco metros iniciales medidos desde la linde a la calle, en las cercas entre lindes de parcelas.

El resto de las lindes entre parcelas, deducidos los cinco metros iniciales, podrán tener cercas libremente elegidas por los colindantes con la única condición de que su altura maciza no sobrepase los 2,50 m.

Las partes macizas de todas las cercas no deberán impedir que discurran las aguas pluviales del mismo modo que lo hubieran hecho de no existir cercas.

1.4.5 Muros de sostenimiento:

En las parcelas, que por haberse construido los viales a media ladera, e incluso en trinchera, el terreno quede más elevado que la calle y el talud resulta con pendiente superior a 45º, podrán construirse dentro de la parcela en el frente de calle muros adecuados que trasdosados con rellenos suavicen el talud siempre que tales muros no excedan de 2,50 m. sobre la rasante de la calle y dispongan de los machinales apropiados.

Ordenanza 2ª.- Viviendas unifamiliares en parcelas comprendidas entre 2.000 y 4.000 m² de superficie.

2.1 Generalidades.

2.1.1 Definición:

Edificación para vivienda unifamiliar en parcela entre 2.000 y 4.000 m² de superficie.

2.2 Condiciones de volumen e higiénicas:



2.2.1 Alineaciones y rasantes:

Son los definidos en el Plan.

2.2.2 Retranqueos:

A frente de calle: diez metros para cualquier altura.

A lindes entre parcelas: seis metros para la planta baja, incluyendo sótanos o semisótanos. Por encima de la planta baja todo otro cuerpo tendrá un retranqueo suplementario respecto las lindes entre parcelas de 1 m. por cada 0,50 m. que sobrepase la cara superior del forjado superior de la planta baja, en caso de acuerdo entre propietarios de parcelas contiguas, podrá suprimirse el retranqueo entre ambas parcelas cuando las edificaciones en ollas resulten adosadas formando unidad de construcción.

2.2.3 Superficie ocupada:

Se distingue entre superficie fundamental y superficie secundaria.

La superficie fundamental está constituida por la vivienda propiamente dicha y el despacho profesional. El máximo de esta superficie en m² será: $300+0,10(S-2.000)=0,10+100$, siendo S la superficie de la parcela en metros cuadrados.

La superficie secundaria será la ocupada por instalaciones secundarias y como máximo será un 20 por 100 de la fundamental teórica.

Ambas superficies se consideran en el desarrollo total del área construida (eliminando terrazas y patios habitables), incluyendo los sótanos no habitables.

2.2.4 Edificabilidad:

No existe limitación en cuanto al número de plantas, pero siempre que toda la construcción, al cumplir los retranqueos señalados en 2.2 queden incluidos en el sólido limitado por los siguientes elementos:

- a) Planos verticales paralelos a las alineaciones de calles distantes de éstas en horizontal diez metros.
- b) Planos verticales paralelos a las lindes entre parcelas distantes de éstas en horizontal seis metros.
- c) Planos inclinados con pendiente 1:2 (1 en vertical, 2 en horizontal) paralelos a las lindes entre parcelas que corten a los planos definidos en b) a una altura sobre el terreno natural según la misma arista producida al cortar a esos planos las caras superiores del forjado superior de la primera planta. A estos efectos la planta primera tendrá una altura máxima entre forjados de 3,50 m. y el semisótano podrá emerger como máximo 0,75 m. en el punto de cota más elevado del terreno natural, si su solera queda en algún punto por encima del terreno natural se considerará como planta baja. En el caso de que las alineaciones no sean rectas los planos verticales definidos en a) y b) quedarán sustituidos por superficies cilíndricas de generatrices verticales cada una de las cuales diste de las alineaciones los retranqueos señalados en 2.2.2 y los planos definidos en c) por superficies engendradas por generatrices normales a la tangente a la curva obtenida por la intersección con las superficies cilíndricas y el plano horizontal de la cara superior del forjado superior de la 1ª planta con la pendiente señalizada.

En la cubicación definida se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la planta, los voladizos sin cerramiento de fábrica, los sótanos y las terrazas.



2.2.5 Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares con altura máxima de 2,50 m. podrán quedar adosadas a las lindes sin retranqueos, siempre y cuando exista autorización expresa de los vecinos colindantes. En este caso su ocupación no podrá ser mayor que el 25% de la longitud del linde. Los garajes en estas condiciones podrán tener puerta a calle.

2.3 Condiciones de uso.

2.3.1 Usos permitidos:

Vivienda y ejercicio profesional liberal, así como instalaciones deportivas y recreativas particulares.

2.3.2 Usos prohibidos:

Todos los restantes y en especial aquellos que sin corresponder al ejercicio profesional están encaminados a la consecución de un lucro. En Ordenación de las parcelas y edificaciones se adoptarán las medidas adecuadas para evitar el mal aspecto que pueda producir la vista desde el exterior de ropa tendida, trastos y desechos, pudiendo la Comunidad de Propietarios sancionar el incumplimiento de estas medidas.

2.4 Condiciones estéticas.

2.4.1 Composición:

Libre.

2.4.2 Sistemas constructivos:

Se admitirán todas las buenas técnicas de construcción actuales.

2.4.3 Material de construcción:

Pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznablees cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

2.4.4 Cercas:

Podrán no existir, pero si de construyen cercas a frente de calle deberán ser diáfanas por encima de una altura media de 0,70 m. admitiéndose los setos vegetales macizos. Las mismas condiciones regirán para los cinco metros iniciales, medidos desde la linde a la calle, en las cercas entre lindes de parcelas. El resto de las lindes entre parcelas, deducidos los 5 m. iniciales podrán tener cercas libremente elegidas por los colindantes con la única condición que su altura maciza no sobrepase los 2,50 m.

Las partes macizas de todas las cercas no deberán impedir que discurran las aguas pluviales del mismo modo que lo hubieran hecho de no existir cercas.

2.4.5 Muros de sostenimiento:

En las parcelas, que por haberse construido los viales a media ladera, e incluso en trinchera el terreno quede más elevado que la calle y el talud resulte con pendiente superior a 45º, podrán construirse dentro de la parcela en el frente de calle muros adecuados que trasdosados con rellenos suavicen el talud siempre que tales muros no excedan de 2,50m. sobre la rasante de la calle y dispongan de los mecinales apropiados.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

Ordenanza 3ª.- Viviendas unifamiliares en parcelas comprendidas de menso de 2.000 m² de superficie.

3.1 Generalidades:

3.1.1 Definición:

Edificación para vivienda unifamiliar en parcela de menos de 2.000 m² de superficie.

3.2 Condiciones de volumen e higiénicas.

3.2.1 Alineaciones y rasantes:

Son las definidas en el Pla.

3.2.2 Retranqueos:

A frente de calle: 7 m. para cualquier altura. A lindes entre parcelas: 5 m. para la planta baja, incluyendo sótanos o semisótanos. Por encima de la planta baja todo otro cuerpo tendrá un retranqueo suplementario respecto a las lindes entre parcelas de 1 m. por cada 0,50 m. que sobrepase la cara superior del forjado superior de la planta baja. En caso de acuerdo entre propietarios de parcelas contiguas, podrá suprimirse el retranqueo entre ambas parcelas cuando las edificaciones en ellas resulten adosadas formando unidad de construcción.

3.2.3 Superficie ocupada:

Se distingue entre superficie fundamental y superficie secundaria.

La superficie fundamental está constituida por la vivienda propiamente dicha y el despacho profesional. El máximo de esta superficie en m² será: $0,15 S$. Siendo S la superficie de la parcela en m².

La superficie secundaria será la ocupada por instalaciones secundarias y como máximo será un 20% de la fundamental teórica.

Ambas superficies se consideran en el desarrollo total del área construida (eliminando terrazas y patios habitables), incluyendo los sótanos no habitables.

3.2.4 Edificabilidad:

No existe limitación en cuanto al número de plantas, pero siempre que toda la construcción al cumplir los retranqueos señalados en 3.2.2 queden incluidos en el limitado por los siguientes elementos:

- a) Planos verticales paralelos a las alineaciones de calles distantes de éstas en horizontal 7 m.
- b) Planos verticales paralelos a las lindes entre parcelas distantes de éstas en horizontal 5 m.
- c) Planos inclinados con pendiente 1:2 (1 en vertical) y (2 en horizontal) paralelos a las lindes entre parcelas que corten a los planos definidos en b) a una altura sobre el terreno natural según la misma arista producida al cortar a esos planos las caras superiores del forjado superior de la primera planta. A estos efectos, la planta primera tendrá una altura máxima entre forjados de 3,50 m. y el semisótano podrá emerger como máxima 0,75 m. en el punto de cota más elevado del terreno natural si su solera queda en algún punto por encima del terreno natural se considerará como planta baja.

En el caso de que las alineaciones no sean rectas los planos verticales definidos en a) y b) quedarán sustituidos por superficies cilíndricas de



generatrices verticales cada una de las cuales diste de las alineaciones los retranqueos señalados en 3.2.2 y los planos definidos en c) por superficies engendradas por generatrices normales a la tangente a la curva obtenida por la intersección con las superficies cilíndricas y el plano horizontal de a cara superior del forjado superior de la primera planta con la pendiente señalada. En la cubicación definida se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta, los voladizos sin cerramiento de fábrica, los sótanos y las terrazas.

3.2.5 Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares con altura máxima de 2,50 m. podrán quedar adosadas a las lindes sin retranqueos siempre y cuando exista autorización expresa de los vecinos colindantes. En este caso su ocupación no podrá ser mayor que el 25% de la longitud del linde. Los garajes en estas condiciones podrán tener puerta a calle.

3.3 Condiciones de uso.

3.3.1 Usos permitidos:

Vivienda y ejercicio profesional liberal, así como instalaciones deportivas y recreativas particulares.

3.3.2 Usos prohibidos:

Todos los restantes y en especial aquellos que sin corresponder al ejercicio de la profesión están encaminados a la consecución de un lucro. En la ordenación de las parcelas y edificaciones se adoptarán las medidas adecuadas para evitar el mal aspecto que pueda producir la vista desde el exterior de ropa tendida, trastos y desechos, pudiendo la Comunidad de Propietarios sancionar el incumplimiento de estas medidas.

3.4 Condiciones estéticas.

3.4.1 Composición.

Libre.

3.4.2 Sistemas constructivos:

Se admitirán todas las buenas técnicas de construcción actuales.

3.4.3 Materiales de construcción.

Pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznablees cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

3.4.4 Cercas:

Podrán no existir, pero si se construyen cercas a frente de calle deberán ser diáfanas por encima de una altura media de 0,70 m. admitiéndose los setos vegetales macizos.

Las mismas condiciones regirán para los 5 metros iniciales, medidos desde la linde a la calle, en las cercas entre lindes de parcelas. El resto de las lindes entre parcelas, deducidos los 5 m. iniciales podrán tener cercas libremente



elegidas por los colindantes con la única condición de que su altura maciza no sobrepase los 2,50 m.

Las partes macizas de todas las cercas no deberán impedir que discurran las aguas pluviales del mismo modo que lo hubieran hecho de no existir cercas.

3.4.5 Muros de sostenimiento:

En las parcelas, que por haberse construido los viales a media ladera, e incluso en trincheras, el terreno queda más elevado que la calle y el talud resulta con pendiente superior a 45º podrán construirse dentro de la parcela en el frente de calle muros adecuados que trasdosados con rellenos suavicen el talud siempre que tales muros no excedan de 2,50 metros sobre la rasante de la calle y dispongan de los machínales apropiados.

Ordenanza 4ª.- Viviendas plurifamiliares.

4.1 Generalidades:

4.1.1 Definiciones:

Viviendas plurifamiliares en cadena o en bloques construidos en parcelas común.

4.2 Condiciones de volumen e higiénicas.

4.2.1 Alineaciones y rasantes:

Son los definidos en el Plan.

4.2.2 Retranqueos:

En los bloques de 7 m. a frente de calle y 10 m. a lindes entre parcelas.

En las construcciones en cadena, 7 m. a frente de calle.

4.2.3 Superficie ocupada:

Se distingue entre superficie fundamental y superficie secundaria.

La superficie fundamental será la ocupada por el edificio de vivienda propiamente dicho y como máximo todas sus plantas ocuparán 0,33 m. de la superficie de parcela.

La superficie secundaria será la ocupada por las instalaciones accesorias (incluyendo garaje) y será como máximo el 20% de la fundamental teórica.

Ambas superficies se consideran en el desarrollo total del área construida (eliminando terrazas y patios habitables) e incluso los sótanos no habitables.

4.2.4 Edificabilidad:

Volumen fundamental un metro cúbico por metro cuadrado de parcela.

Volumen secundario 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado de parcela.

4.3 Condiciones de uso.

4.3.1 Usos permitidos:

Vivienda y ejercicio profesional liberal así como instalaciones deportivas y recreativas particulares.

4.3.2 Usos prohibidos:

Todos los restantes y en especial aquellos que sin corresponder al ejercicio profesional estén encaminados a la consecución de una lucro. En la



ordenación de las parcelas y edificaciones se adoptarán las medidas adecuadas para evitar el mal aspecto que pueda producir las vista desde el exterior de ropa tendida, trastos y desechos, pudiendo la Comunidad de Propietarios sancionar el incumplimiento de estas medidas.

4.4 Condiciones estéticas.

4.4.1 Composición:

Libre.

4.4.2 Sistemas constructivos:

Se admitirán todas las buenas técnicas de construcción actuales.

4.4.3 Materiales de construcción:

Pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznales cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

4.4.4 Cercas:

Podrán no existir, pero si se construyen cercas a frente de calle, deberán ser diáfanas por encima de una altura media de 0,70 metros admitiéndose los setos vegetales macizos. Las mismas condiciones regirán para los 5 m. iniciales medidos desde la linde a la calle, en las cercas entre lindes de parcelas. El resto de las lindes entre parcelas, deducidos los 5 m. iniciales podrán tener cercas libremente elegidas por los colindantes con la única condición de que su altura no sobrepase los 2,50 m.

Las partes macizas de todas las cercas no deberán impedir que discurran las aguas pluviales del mismo modo que lo hubieran hecho de no existir las cercas.

4.4.5 Muros de sostenimiento:

En las parcelas que por haberse construido los viales a media ladera, e incluso en trinchera, el terreno quede más elevado que la calle y el talud resulte con pendiente superior a 45º podrán construirse, dentro de la parcela, en el frente de calle muros adecuados que trasdosados con rellenos suavicen el talud siempre que tales muros no excedan de 2,50 m. sobre la rasante de la calle y dispongan de los machínales apropiados.

Ordenanza 5ª.- Comercial

5.1 Generalidades:

5.1.1 Definición:

Conjunto de edificaciones de carácter esencialmente comercial, para atender las necesidades de la urbanización preferentemente, pero que podrán atender también a las zonas vecinas.