



LIBRO 2.

CAPITULO 8.REGULACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo. 8.1 Ámbito de aplicación.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que, por su situación dentro del núcleo urbano, por su grado de urbanización y consolidación de la edificación conforme con lo dispuesto en la legislación vigente, merecen aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los Planos de Ordenación.

Artículo. 8.2 Criterios de ordenación.

Al objeto de regular la ordenación pormenorizada del suelo urbano se establecen las siguientes zonas urbanísticas a las que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas en las que se concretan los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de edificación:

- Ordenanza 1. Casco Histórico
- Ordenanza 2. Manzana cerrada
- Ordenanza 3. Manzana semicerrada
- Ordenanza 4. Bloque Abierto
- Ordenanza 5. Vivienda unifamiliar
- Ordenanza 6. Industrial
- Ordenanza 7. Industrial La Postura
- Ordenanza 8. Dotaciones, Equipamientos y Servicios
- Ordenanza 9. Espacios Libres y Zonas verdes.

Además de estas ordenanzas, se mantienen las ordenanzas de los instrumentos de Planeamiento desarrollados para la ordenación del suelo urbanizable aprobados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, y que se encuentran en la actualidad en desarrollo. Este Planeamiento Incorporado afecta a las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- 1. PERI 4 FUENTE LA TEJA
- 2. U.D.E. OESTE NORTE
- 3. P.P. SECTOR R-2 CANTO NEGRO
- 4. P.P. SECTOR R-4 CERCADO DEL MARQUES
- 5. P.P. SECTOR R-5 PARAJE MERINO
- 6. P.P. SECTOR R-6 EL CARACOL

Las determinaciones urbanísticas de los mismos se recogen en un Anexo a las ordenanzas.

Las características resultantes de la edificación serán, por tanto, las derivadas del cumplimiento de las Condiciones generales de la edificación incluidas en anteriores capítulos de este Plan, y de las ordenanzas particulares de cada zona.

Se completa la ordenación con las áreas que se desarrollarán por algún instrumento previo a la licencia. Dichas áreas constituyen Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado y Ambitos de Actuación en suelo urbano no consolidado. Los ámbitos y determinaciones de estas zonas están recogidos en el documento de Fichero de Gestión, documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas.



Dicho fichero recoge las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- A.A.1. AVENIDA DE ANDALUCIA
- A.A.2. REMATE CALLE SAN ISIDRO
- A.A.3. FRENTE NACIONAL IV
- A.A.4. GUARDIA CIVIL
- A.A.5. CERRO DEL CASTILLO ESTE

S. URBANO NO CONSOLIDADO

- A.A.6. CERRO DEL CASTILLO OESTE
- A.A.7. PRADO-ESTACION
- A.A.8. CAMINO DE LAS SALINAS
- A.A.9. PASEO DEL JUNCAREJO
- A.A.10. POZO SAN PEDRO

Artículo. 8.3 Criterios de desarrollo.

El suelo urbano de las diferentes áreas de ordenanza no incluido en Ámbitos de Actuación corresponde a los terrenos cuya ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan General no requiriendo planeamiento de desarrollo.

No obstante, en dichas áreas, sin que se entienda modificación del planeamiento y, a través de los oportunos Estudios de Detalle, se podrán ajustar las determinaciones del Plan siempre que cumpla lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es:

- a. Podrá establecer espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b. En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial (altura, usos o merma de dotaciones y espacios libres o zonas verdes).
- c. En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo. 8.4 Criterios de ejecución.

La ejecución del suelo urbano del presente Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en el Capítulo III de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones sistemáticas previstas en el presente Plan son las que se han relacionado como PERI o como Unidades de Ejecución y con las condiciones y criterios establecidos en las fichas específicas. El resto del suelo, se entenderá de actuación asistemática.

Artículo. 8.5 Derechos y deberes de los propietarios.

Son los establecidos en la legalidad vigente, artículos 17 y 18 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística aplicable.

Artículo. 8.6 Ordenanza 1: Casco histórico.

8.6.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza corresponde a la Propuesta de declaración de Casco Histórico (Incoado Bien de Interés Cultural por R.21-04-1981), incrementado con la manzana comprendida entre la Calle de las Vacas y la Calle Alarcón. Los límites se encuentran definidos en los Planos de Ordenación.

Estas ordenanzas tendrán validez hasta la aprobación de un futuro "Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico", en el que se recogerán de forma pormenorizada



las actuaciones a efectuar dentro del recinto de la propuesta de Casco Histórico delimitado, y donde se propondrán medidas de Fomento a la Rehabilitación y Restauración.

8.6.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario.

Existen dos grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1: Ámbito general con altura predominante existente de 2 plantas.
- Grado 2: Frente de edificación a calles Estrella de Elola y General Dabán, con altura predominante de 3 plantas.

8.6.3. Inmuebles definidos en el catálogo

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el Catálogo en cuanto a los grados de protección.

8.6.4. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

| Superficie | Fachada a espacio público | Diámetro interior inscrito |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| 100 m ² | 6 m | 6 m |

8.6.5. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones se incluyen en el Plano de Alineaciones, siendo las correspondientes a este ámbito las existentes en el momento de aprobación del Plan. No se permiten retranqueos de fachada a las alineaciones exteriores, ni en planta baja ni en las siguientes, incluso para la formación de terrazas.

8.6.6. Fondo Edificable sobre rasante

Se establece un fondo edificable máximo sobre rasante de 12 m con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.

En todos los casos se respetará el art.582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

8.6.7. Fondo Edificable bajo rasante

No se admite edificación en plantas bajo rasante, excepto en las siguientes condiciones:

- En solares con superficie superior a 150 m².
- En solares con fachada a dos calles
- En proyectos de más de 4 viviendas.



En estos casos se admite una única planta bajo rasante con un fondo edificable máximo bajo rasante es de 14 m, si bien se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en 14 m de fondo.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán quedar ocultas tras portones en el plano de la fachada, respetando la tipología y materiales tradicionales.

Art. 8.6.7.1. Cuevas

En todos los casos, se respetarán las cuevas existentes. El proyecto incluirá un estudio planimétrico de las mismas, con el objeto de incluirlas en un catálogo de cuevas existentes, e irá acompañado de las medidas de rehabilitación y conservación de las mismas.

8.6.8. Ocupación

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido, medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

8.6.9. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa será obligatoria para evitar medianerías al descubierto. La altura de cornisa máxima y mínima será, en función del grado de 2 plantas (baja+1) ó 7 (siete) metros con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios.
- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán. La altura puede ampliarse en una planta (baja +2) ó 10 (diez) metros en la fachada a dichas calles. En solares en esquina, el fondo de la segunda planta será de 12 m medidos perpendicularmente en la fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán.

Se prohíben las plantas de ático.

En todo caso, si existiera constituida en toda la manzana una línea uniforme de cornisa, la nueva edificación se adaptará a ella no siendo posible, en todo caso, superar el número de plantas permitido para esa zona.

8.6.10. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.6.11. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.



8.6.12. Vuelos y miradores

Sólo se admiten vuelos en calles de más de seis (6) metros, teniendo un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

La separación de los balcones y vuelos a las medianerías será igual o superior a 0,80 metros.

No podrá haber ningún vuelo a altura menor de 3,5 m. El canto máximo para vuelos, balcones y aleros será de 0,15 metros.

8.6.13. Inclinación máxima de cubierta

La inclinación máxima será entre 15º y 25º grados sexagesimales, por lo que se prohíben expresamente las cubiertas planas, con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: La inclinación de la cubierta puede aumentarse hasta el 30 % en el frente a dichas calles.

8.6.14. Edificación bajo cubierta

Se permitirá la utilización del bajo cubierta como trasteros de las otras plantas de los edificios, o como parte incorporada a la planta inmediatamente inferior, mediante comunicación interna que reúna condición de escalera y normas de seguridad correspondientes. En ningún supuesto la edificación bajo cubierta podrá tener consideración como local de uso independiente del de dicha planta inferior.

8.6.15. Vallas y tapias

Se admiten las características de las existentes. En las nuevas, la altura máxima de las tapias interiores será de dos (2) metros. Las vallas a la vía pública tendrán una altura máxima de dos (2) metros y se ejecutarán con los mismos materiales que la fachada, ajustándose a las características descritas en el correspondiente artículo del capítulo "Condiciones Generales de la Edificación" del presente Plan.

8.6.16. Condiciones estéticas y ambientales del Casco Histórico Delimitado

Se tendrán en cuenta las determinaciones del catálogo de edificios de interés histórico artístico incluido en el P.G. y la identificación de ámbitos espaciales de interés ambiental.

Todos los elementos constructivos y decorativos de valor que existen en las zonas de interés ambiental, escudos, rejas, etc, tendrán un nivel de protección integral, aunque no estuvieran expresamente recogidos en el Catálogo.

El Ayuntamiento tendrá la facultad para denegar o condicionar las licencias de obra de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas. Estas condiciones se pueden referir al uso y dimensión del edificio, a la composición y materiales y a los detalles de forma, color y calidad.

Se podrán aceptar modificaciones en la aplicación de ordenanzas estéticas siempre y cuando el proyecto contenga una justificación de que la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano, con ello se quiere evitar una rigidez excesiva que imposibilite nuevas aportaciones arquitectónicas de calidad.

Volúmenes.

La composición volumétrica del edificio se adaptará a las características singulares del entorno y su modulación, integrándose en el conjunto.



Cubiertas.

El alero no podrá ser ejecutado como prolongación del último forjado, siendo su máximo canto de quince (15) centímetros.

No se permite el vertido de aguas pluviales a la vía pública, recomendándose el uso de canalón volado a la manera tradicional.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva, haciendo hincapié en el uso de materiales con vejez, si proceden de la sustitución del edificio existente.

En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta.

Fachadas

Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos, ...) con las colindantes.

Se evitarán las plantas bajas diáfanas cuando sean comerciales, atendiendo a una adecuada proporción hueco/macizo.

En plantas superiores habrá predominio de macizo sobre vano y los huecos tenderán a la verticalidad.

Se tenderá al empleo de enfoscados y revocos en color blanco o en la gama de los ocres claros, y a la recuperación de técnicas de revoco tradicionales.

En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales no brillantes tales como revocos rugosos y aplacados de piedra.

Salvo en los frentes a las calles Estrella Elola y General Dabán, se prohíbe el uso del ladrillo visto, salvo posibles recercados de huecos de fachada utilizando ladrillo tipo rústico de poco grueso y color pálido. Los edificios que actualmente sean de ladrillo visto deberán tender hacia su renovación para adaptarse a las presentes condiciones estéticas.

Se prohíbe el uso en fachada de imitaciones de materiales, de aplacados de piedra artificial, mármoles, azulejos, gres y similares, salvo informe favorable de los técnicos previa presentación de muestras del material de fachada en el Ayuntamiento.

Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales.

La carpintería exterior será de madera, metálica pintada o lacada, nunca en colores estridentes, ni de aluminios anodizados.

No se admite la utilización de bastidores metálicos con cristal o placas de otros materiales vítreos en balcones o antepechos.

Otros elementos.

Se prohíben todo tipo de marquesinas y toldos volados.

Los elementos complementarios tales como cajas de escalera, chimeneas, shunts, estarán en consonancia en cuanto a tratamiento con la generalidad del edificio.

No se permitirán carteles publicitarios que afecten a edificios catalogados, ni rótulos que perjudiquen ambientes de interés.

8.6.17. Otras condiciones

Para todo lo no incluido en esta ordenanza, y puesto que el ámbito de aplicación de la misma coincide con el del Casco Histórico delimitado el 12 de marzo de 1997 que cuenta con ficha correspondiente en el Catálogo incluido en el presente PGV, se estará a lo dispuesto en dicho Catálogo.

8.6.18. Solicitud de licencias.

Cuando la obra mayor afecte a elementos exteriores junto a la solicitud de licencia se presentarán fotografías del edificio y sus colindantes, y, si es obra nueva, renovación o prevé elevación de plantas, irá acompañada de los alzados de los edificios colindantes tratados con suficiente precisión, huecos niveles de plantas, relieves o resaltes y vuelos, cornisas e impostas, etc., a fin de valorar el impacto ambiental de la actuación.



8.6.19. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- **Residencial:** Categorías 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja
 - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja.
 - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
 - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
 - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional:**
 - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
 - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
 - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m²; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
 - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
 - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
 - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria.
- **Garaje: En planta sótano.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:** Recreativo Categoría 10ª
- **Industrial:** Ordinaria Categoría 1ª en Planta Baja
- **Infraestructuras Básicas**
- **Dotacional:** Servicio Público apartado 3º en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental. Sólo se admite su uso en Planta Baja con aforo igual o inferior a 100 personas ó en edificio exclusivo para aforos superiores.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Infraestructuras Básicas estará sujeto a las condiciones particulares de su uso.

8.6.20. Cuadro resumen

| ORDENANZA 1. CASCO HISTORICO | | | | | | |
|------------------------------|--------------------|---------|-------|---------|---------------------|-------|
| Grado | Parcela mínima | | | Fondo | Altura máxima | Atico |
| | Superficie | Fachada | Ø min | | | |
| 1º | 100 m ² | 6 m | 6 m | 12 m | 2 plantas (baja +1) | No |
| 2º | 100 m ² | 6 m | 6 m | 12 m(*) | 3 plantas (baja +2) | No |

(*) Fondo de 30 m en Planta Baja.



Artículo. 8.7 Ordenanza 2: Manzana cerrada.

8.7.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos de Ordenación

8.7.2. Uso y tipología dominante.

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario. La intensidad del uso viene limitada por las de condiciones de edificación.

Existen cinco grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Manzanas de vivienda en una y dos plantas dentro de la extensión del núcleo con edificaciones entre medianeras.
- Grado 2º: Manzanas de edificación en baja más dos plantas. Zona cercana al núcleo. Edificación entre medianeras.
- Grado 3º: Zona correspondiente con las primeras extensiones del casco histórico, al norte de éste. Está prácticamente consolidada. Altura predominante de cuatro plantas
- Grado 4º: Áreas de edificación de hasta cinco plantas (baja más cuatro) de manzana cerrada con patio
- Grado 5º: Frente al oeste de la Avenida de Andalucía con siete plantas de altura, recoge la configuración existente de los años setenta al borde de la antigua traza de la carretera.

8.7.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.7.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables. A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

| Grado | Superficie | Fachada | Diám. interior |
|--------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| 1º | 150 m ² | 6 m | 6 m |
| 2º | 150 m ² | 8 m | 8 m |
| 3º, 4º y 5º | 200 m ² | 8 m | 8 m |

8.7.5. Alineaciones y retranqueos.

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, ni en planta baja ni en las restantes.

8.7.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:



| Grado | Fondo edificable |
|-------------|------------------|
| 1º, 2º y 3º | 16 m (*) |
| 4º y 5º | 23 m |

Con las siguientes excepciones:

- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y Libertad. El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.
- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultas tras portones.

En todo caso deberán respetarse las condiciones del Código Civil.

8.7.7. Ocupación

La ocupación sobre rasante en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

8.7.8. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y en cada grado será:

| Grado | Nº máx. plantas | Atico | Altura máx. cornisa |
|-------|------------------------|-------|---------------------|
| 1º | 2 plantas (baja +1) | No | 7 m |
| 2º | 3 plantas (baja +2) | No | 10 m |
| 3º | 4 plantas (baja +3)(*) | +Si | 13 m |
| 4º | 5 plantas (baja +4) | +Si | 16 m |
| 5º | 7 plantas (baja +6) | +Si | 22 m |

(*) Las parcelas con frente a Avda de Andalucía tendrán las condiciones de volumen de la ordenanza 2 grado 5.

En todo caso, se intentará mantener la altura de cornisa correspondiente a la manzana en que se inserte la actuación.

8.7.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.



8.7.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.7.11. Condiciones Estéticas

Se aplicarán las ordenanzas estéticas de la Ordenanza 1 Casco Histórico a todas las parcelas cuya fachada limite con la línea de delimitación de dicha zona de ordenación.

8.7.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

b) Usos compatibles:

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª en Planta Baja en grados 4º y 5º.
 - Hostelería Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
 - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
 - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
 - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional:**
 - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
 - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
 - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m²; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
 - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
 - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
 - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:**
 - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
- **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial :** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

d) Usos prohibidos: los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".



3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.7.13. Cuadro resumen

| ORDENANZA 2. MANZANA CERRADA | | | | | | |
|------------------------------|--------------------|---------|-------|-------|---------------------|-------|
| Grado | Parcela | | | Fondo | Altura máxima | Atico |
| | Superficie | Fachada | Ø min | | | |
| 1º | 150 m ² | 4 m | 4 m | 16 m | 2 plantas (baja +1) | No |
| 2º | 150 m ² | 8 m | 8 m | 16 m | 3 plantas (baja +2) | No |
| 3º | 200 m ² | 8 m | 8 m | 16 m | 4 plantas (baja +3) | Si |
| 4º | 200 m ² | 8 m | 8 m | 23 m | 5 plantas (baja +4) | Si |
| 5º | 200 m ² | 8 m | 8 m | 23 m | 7 plantas (baja +6) | Si |

Artículo. 8.8 Ordenanza 3: Manzana semicerrada.

8.8.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.8.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en áreas de reciente edificación en las que la edificación dentro de la manzana mantiene la alineación a calle en parte de los frentes dejando áreas libres interiores públicas o privadas en comunicación con el viario público.

La intensidad del uso viene limitada por la regulación de condiciones de edificación.

Existen tres grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º Edificaciones hasta tres plantas (baja + dos).
- Grado 2º Edificaciones hasta cuatro plantas (baja + tres)
- Grado 3º Edificaciones hasta cinco plantas (baja + cuatro)

8.8.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.8.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:



| Grado | Superficie | Fachada | Diám. interior |
|-------|--------------------|---------|----------------|
| Todos | 400 m ² | 8 m | 8 m |

8.8.5. Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada en planta baja.

La separación entre bloques de edificación, o cuerpos de bloques, será

- 2/3 de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables; y
- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras.

8.8.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:

| Grado | Fondo edificable |
|-------|------------------|
| Todos | 16 m |

Con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultas tras portones.

En todo caso deberán respetarse las condiciones del Código Civil.

8.8.7. Ocupación

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos

8.8.8. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y en cada grado será:



| Grado | Nº máx. plantas | Atico | Altura máx. cornisa |
|-------|---------------------|-------|---------------------|
| 1º | 3 plantas (baja +2) | No | 10 m |
| 2º | 4 plantas (baja +3) | +Si | 13 m |
| 3º | 5 plantas (baja +4) | +Si | 16 m |

La medición de la altura se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados 5.6.2, 5.6.3. y 5.6.4. de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso se intentará mantener la altura de cornisa en la manzana en la que se inserte la actuación.

8.8.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.8.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.8.11. Condiciones Estéticas

Se aplicarán las ordenanzas estéticas de la Ordenanza 1 Casco Histórico a todas las parcelas cuya fachada limite con la línea de delimitación de dicha zona de ordenación.

8.8.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 2ª

b) Usos Compatibles

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª, 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª, en Planta Baja y grados 2º y 3º.
 - Hostalero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
 - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
 - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
 - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional:**
 - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
 - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
 - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
 - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
 - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
 - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**



c) Usos condicionados:

- **Terciario:**
 - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
- **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial:** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.8.13. Cuadro resumen

| ORDENANZA 3. MANZANA SEMICERRADA | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|---------|-------|-------|---------------------|-------|
| Grado | Parcela | | | Fondo | Altura máxima | Atico |
| | Superficie | Fachada | Ø min | | | |
| 1º | 400 m ² | 8 m | 8 m | 16 m | 3 plantas (baja +2) | No |
| 2º | 400 m ² | 8 m | 8 m | 16 m | 4 plantas (baja +3) | Si |
| 3º | 400 m ² | 8 m | 8 m | 16 m | 5 plantas (baja +4) | Si |

Artículo. 8.9 Ordenanza 4: Bloque abierto.

8.9.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.9.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en manzanas con edificación en tipología de bloques aislados

Existen cuatro grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Edificaciones en bloque hasta cuatro plantas
- Grado 2º: Edificaciones en bloque hasta cinco plantas
- Grado 3º: Edificaciones en bloque hasta seis plantas
- Grado 4º: Bloque abierto hasta siete plantas
- Grado 5º: Bloques hasta ocho plantas



8.9.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección.

8.9.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

| Grado | Superficie | Fachada | Diám. interior |
|-------------|--------------------|---------|----------------|
| 1º y 2º | 400 m ² | 10 m | 10 m |
| 3º, 4º y 5º | 600 m ² | 15 m | 15 m |

8.9.5. Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

Las alineaciones y retranqueos se fijan en los Planos de Ordenación y/o Alineaciones mediante la determinación de su área de movimiento.

En caso de definir nueva ordenación, ésta se someterá a las siguientes distancias de separación entre bloques de edificación, cuerpos de bloques, y entre éstos y cualquier otra edificación colindante:

- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras;
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros, si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables;
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros, si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables pero el solape en planta entre fachadas es menor de ocho (8) metros.

8.9.6. Fondo Edificable

En nuevas ordenaciones se establece el siguiente fondo máximo de bloque sobre y bajo rasante:

| Grado | Fondo edificable |
|-------|------------------|
| Todos | 24 m |

Con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

La ocupación en planta bajo rasante del espacio fuera del área de movimiento o de la ordenación propuesta sólo se permitirá en los espacios entre bloques para dar continuidad rodada al garaje-aparcamiento.



8.9.7. Ocupación

La ocupación en planta sobre y bajo rasante se define mediante el área de movimiento en los Planos de Ordenación y Alineaciones.

Se admite una ocupación bajo rasante de hasta 29 metros de fondo en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir la dotación mínima de aparcamiento en dos plantas bajo rasante con la ocupación indicada en planos.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado del primer sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En los grados 4 y 5 se admite bajo rasante una ocupación mayor que la anterior siempre que se cumplan todas las condiciones anteriores.

8.9.8. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de cornisa en cada grado será:

| Grado | Nº máx. plantas | Atico | Altura máx. cornisa |
|-------|---------------------|-------|---------------------|
| 1º | 4 plantas (baja +3) | +Si | 13 m |
| 2º | 5 plantas (baja +4) | +Si | 16 m |
| 3º | 6 plantas (baja +5) | +Si | 19 m |
| 4º | 7 plantas (baja +6) | +Si | 22 m |
| 5º | 8 plantas (baja +7) | +Si | 25 m |

8.9.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.9.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres y ajardinados los espacios libres de parcela. Sólo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario de una altura máxima de una planta o 3,5 m.

8.9.11. Condiciones de uso.

- a) Uso Característico
- Residencial: Categorías 1ª y 2ª
- b) Usos Compatibles
- **Residencial:** Categoría 3ª
 - **Terciario:**
 - Comercial Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Planta Baja
 - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
 - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
 - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
 - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
 - **Dotacional:**
 -



- Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
- Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
- Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m²; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
- Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
- Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
- Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:**
 - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
 - Comercial Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- **Dotacional:** Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial :** Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones:** Centros Básicos

d) Usos prohibidos: los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio “Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid”.
3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.9.12. Cuadro resumen

| ORDENANZA 4. BLOQUE ABIERTO | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------|---------|-------|-------|---------------------|-------|
| Grado | Parcela | | | Fondo | Altura máxima | Atico |
| | Superficie | Fachada | Ø min | | | |
| 1º | 400 m ² | 10 m | 10 m | 24 m | 4 plantas (baja +3) | Si |
| 2º | 400 m ² | 10 m | 10 m | 24 m | 5 plantas (baja +4) | Si |
| 3º | 600 m ² | 15 m | 15 m | 24 m | 6 plantas (baja +5) | Si |
| 4º | 600 m ² | 15 m | 15 m | 24 m | 7 plantas (baja +6) | Si |
| 5º | 600 m ² | 15 m | 15 m | 24 m | 8 plantas (baja +7) | Si |

**Artículo. 8.10 Ordenanza 5: Vivienda unifamiliar.****8.10.1. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación.

8.10.2. Uso y tipología dominante

Residencial con tipología correspondiente a la edificación unifamiliar aislada, pareada, adosada o agrupada. Se definen seis Grados según la intensidad de uso:

- Grado 1º: Vivienda agrupada pareada o en hilera
- Grado 2º: Vivienda aislada
- Grado 3º: Grupo de las viviendas de la Obra Sindical del Hogar catalogadas. Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha correspondiente del Catálogo.
- Grado 4º: Vivienda unifamiliar Tinto Enrique
- Grado 5º: Vivienda unifamiliar en Sendero del Olmo y PROAS
- Grado 6º: Vivienda unifamiliar en Fuente Vieja, La Corita y El Restón

8.10.3. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

| Grado | Superficie | Fachada | Diám. interior | Tipología |
|-------|---|---------|----------------|-----------------|
| 1º | 150 m ² | 6 m | 6 m | Adosada |
| 2º | 400 m ² | 15 m | 15 m | Aislada/Pareada |
| 3º | Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo | | | |
| 4º | 400 m ² | 10 m(*) | 10 m | Aislada/Pareada |
| 5º | 150 m ² | 6 m | 6 m | Adosada |
| 6º | 120 m ² | 6 m | 6 m | Adosada |

(*) Excepto las fincas relacionadas

Fincas relacionadas

| Parcela | Superficie | Frente |
|---------|------------|--------|
| R.3.2. | 544.14 | 9.27 |
| R.16.1 | 324.68 | 8.94 |
| R.16.2 | 324.68 | 9.93 |
| R.26 | 617.54 | 9.85 |
| R.42.1 | 413.62 | 8.51 |
| R.42.2 | 430.62 | 8.30 |
| R.47 | 1284.93 | 9.25 |
| R.48 | 312.48 | |
| R.5 | 495.99 | 9.70 |



8.10.4. Condiciones adicionales de parcelación

En los proyectos de parcelación se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. o diez viviendas para edificación adosada o agrupadas, 125 m. o diez parcelas en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, para respetar las dimensiones anteriores.

8.10.5. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los paramentos de la edificación a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

| Grado | A fachada | A linderos | A testero |
|-------|----------------|---------------------|-----------|
| 1º | 3 m | 3 m en pareada | 3 m |
| 2º | 3 m | 3 m | 3 m |
| 3º | Las existentes | | |
| Grado | A fachada | A linderos | A testero |
| 4º | 3 m | 2 m | 3 m |
| 5º | 3 m * | 2 m final de hilera | 3 m |
| 6º | 3 m * | -- | 3 m |

* Se admiten porches a nivel de alineación con de longitud máxima un 60% de la fachada.

Los testeros que coincidan con la alineación se tratarán como fachada y obligatoriamente tendrán huecos en una superficie igual o superior al 2% de la misma.

Los Planes Parciales en ejecución podrán adaptar sus Ordenanzas particulares a los retranqueos establecidos en este artículo, mediante comunicación al Ayuntamiento por parte del órgano responsable del desarrollo del mismo.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

8.10.6. Superficie edificable y Ocupación máxima

La superficie máxima edificable por parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad superficial máxima. En el cómputo de superficie edificable se tendrán en cuenta las condiciones apuntadas en las Normas Generales de la Edificación de este PGV.

La superficie máxima de ocupación en planta bajo y sobre rasante de cada parcela será el resultado aplicar a cada parcela las condiciones de retranqueo anteriormente descritas. Sólo se admitirá una planta bajo rasante.

El índice de edificabilidad a aplicar en cada grado será:



| Grado | Edificabilidad |
|---------|--------------------------------------|
| 1º | 1,00 m ² / m ² |
| 2º | 0,50 m ² / m ² |
| 3º | La existente |
| 4º | 0,50 m ² / m ² |
| 5º y 6º | Según Ficha Compensación |

8.10.7. Altura máxima.

Se establece una altura máxima tanto de cornisa como de cumbrera o cota de cara superior de antepecho en el caso de cubierta plana. Dichas alturas son:

| Grado | Nº max. plantas | Altura cornisa | Altura cumbrera/antepecho |
|-------|-----------------|----------------|---------------------------|
| Todos | 2 (Baja +1) | 7 m | 10 m |

La inclinación máxima de cubierta será de 35º. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

8.10.8. Condiciones estéticas y ambientales.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza.

8.10.9. Condiciones de uso.

- a) Uso Característico
- **Residencial:** Categoría 1ª
- b) Usos compatibles:
- **Residencial:** Categoría 3ª
 - **Terciario:**
 - Hostalero en edificio exclusivo
 - Oficinas Categoría 11ª y 12ª;
 - Otros Servicios Categoría 14.
 - **Dotacional:**
 - Educativo; Asistencial; Sanitario; Servicio Público apartado 4; Religioso en edificio exclusivo.
 - **Espacios Libres.**
 - **Infraestructuras Básicas**
 - **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos.
 - **Garaje.**
- c) Usos condicionados:
- **Terciario:** Comercial, Categoría 1ª y Recreativo categoría 8ª en Planta Baja.
 - **Dotacional:** Deportivo
- d) Usos prohibidos: los restantes

8.10.10. Cuadro resumen

| ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR | | | | | | | | |
|--------------------------|---|---------|-------|-------------|----------------|---------|------------------------------------|-----------------|
| Grado | Parcela | | | Retranqueos | | | Edif. | Tipología |
| | Superficie | Fachada | Ø min | Fachada | Linderos | Testero | | |
| 1º | 150 m ² | 6 m | 6 m | 3 m | 3 m en pareada | 3 m | 1,00m ² /m ² | Adosada |
| 2º | 400 m ² | 15 m | 15 m | 3 m | 3 m | 3 m | 0,50m ² /m ² | Aislada/Pareada |
| 3º | Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|----|--------------------|---------|------|---------|------------------|-----|------------------------------------|-----------------|
| 4º | 400 m ² | 10 m(*) | 10 m | 3 m | 2 m | 3 m | 0,50m ² /m ² | Aislada/Pareada |
| 5º | 150 m ² | 6 m | 6 m | 3 m(**) | 2 m finde hilera | 3 m | Ficha | Adosada |
| 6º | 120 m ² | 6 m | 6 m | 3 m(**) | -- | 3 m | Ficha | Adosada |

(*) Excepto fincas relacionadas

(**) Se admiten porches a nivel de alineación con longitud máxima un 60% de la fachada.

Artículo. 8.11 Ordenanza 6: Industrial.

8.11.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.11.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación.

Existen seis grados en función de las condiciones de uso y ubicación:

- 1º: Gran Industria
- 2º: Grandes almacenes
- 3º: Pequeña Industria
- 4º: Polígonos Albresa y Valmor
- 5º: Polígonos Rompecubas y Carrehuela

8.11.3. Alineaciones

Se considerarán alineaciones oficiales de las parcelas las incluidas en los Planos de Alineaciones.

8.11.4. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contra incendios.

8.11.5. Dotaciones

Las dotaciones de aparcamiento y buffer verde estarán asociados a la tipología, uso y superficie según las condiciones particulares de uso, no siendo inferior a 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

8.11.6. ORDENANZA 6 GRADO 1º: GRAN INDUSTRIA.

Art. 8.11.6.1. Condiciones particulares de volumen

Las condiciones volumétricas son las existentes. Se considera agotada la edificabilidad de la zona por la que no se permite la construcción de nuevos volúmenes.



Art. 8.11.6.2. Condiciones particulares de uso

- a) Uso característico:
- **Industrial:** Industria Ordinaria, Categoría 3ª; Categoría Almacenamiento categoría 8ª.
- b) Usos compatibles:
- **Espacios Libres y Zonas Verdes.**
 - **Dotacional:** Servicio Público Categoría 15ª.
 - **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria; Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª.
 - **Garaje:** Categorías 3ª a 5ª.
- c) Uso condicionado:
- **Residencial** para el personal de vigilancia de las instalaciones (hasta 200 m²)
 - **Garaje:** Categoría 2ª
 - **Terciario:** Comercio, Categoría 1ª; Oficinas Categoría 2ª.
- d) Usos prohibidos: Los restantes.

8.11.7. ORDENANZA 6 GRADO 2º: GRANDES ALMACENES.

Art. 8.11.7.1. Condiciones particulares de volumen.

| Tipología | Parcela Min. | Retranqueos | | Altura Máx. | Ocupación | Edificabilidad |
|-----------|------------------------|-------------|----------|-----------------------|-----------|--------------------------------------|
| | | Fachada | Linderos | | | |
| Aislada | 5.000 m ² . | 10 m | 10 m | 2 plantas 10 m (*) | 50% | 0,5 m ² /m ² . |

(*) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

Art. 8.11.7.2. Condiciones particulares de uso.

- a) Uso característico:
- **Industrial:** Industria ordinaria, Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento categoría 7ª y 8ª.
- b) Usos compatibles:
- **Dotacional:** Servicio Público, Categoría 15ª.
 - **Espacios libres y Zonas verdes.**
 - **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria; Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª.
 - **Garaje:** Garajes en edificios, categoría 3ª y 4ª.
- c) Uso condicionado:
- Residencial para el personal de vigilancia (hasta 150 m². por parcela)
 - Garaje: Garajes en edificios, Categoría 2ª
- d) Usos prohibidos: Los restantes.
- e) Usos permitidos en los espacios de retranqueo.-

| A Alineación Exterior | | A Lindero Trasero | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Obstaculizar el paso de vehículos |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares | Almacenamiento * | Construcciones auxiliares |
| Carga-Descarga | Deposito de residuos no controlados | Instalaciones auxiliares * | Deposito de residuos no controlados |
| Ajardinamiento | Obstaculizar el paso de vehículos | Aparcamiento * | |
| | Almacenaje | Paso de vehículo *s | |



* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.8. ORDENANZA 6 GRADO 3º. -PEQUEÑA INDUSTRIA.

Art.8.11.8.1. Condiciones particulares de volumen.

| Tipología | Parcela Mín. | Retranqueos | | Altura Máx. | Ocupación | Edificabilidad |
|-----------|--------------------|-------------|----------|------------------------|-----------|------------------------------------|
| | | Fachada | Linderos | | | |
| Adosada | 300 m ² | 5 m | 3 m(*) | 2 plantas 10 m (**) | 60 % | 0,6 m ² /m ² |

(*)O superior, según medidas contraincendios

(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

Art. 8.11.8.2. Condiciones particulares de uso.

a) Usos característicos:

- **Industrial:** Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario:** Recreativo, categoría 8ª.
- **Dotacional:** Servicio Público, Categoría 15ª.
- **Espacios libres y Zonas Verdes.**
- **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria

c) Usos prohibidos: Los restantes.

e) Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A Alineación Exterior | | A Lindero Trasero | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Almacenamiento * | Construcciones auxiliares |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares | Instalaciones auxiliares * | Deposito de residuos no controlados |
| Carga-Descarga | Deposito de residuos no controlados | | |
| Ajardinamiento | Obstaculizar el paso de vehículos | | |
| | Almacenaje | | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.9. ORDENANZA 6 GRADO 4º.- POLÍGONOS ALBRESA Y VALMOR.

Art. 8.11.9.1. Condiciones particulares de volumen.

| Tipología | Parcela Mín. | Retranqueos | | Altura Máx. | Ocupación | Edificabilidad |
|-----------|------------------------|--------------------|----------|------------------------|-----------|------------------------------------|
| | | Fachada | Linderos | | | |
| Aislada | 1.000 m ² . | 3 m (A) 0 m (V) | 3 m(*) | 3 plantas 12 m (**) | 60 % | 0,6 m ² /m ² |

(*)O superior, según medidas contraincendios

(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

A: Polígono Albresa V: Polígono Valmor



Art. 8.11.9.2. Condiciones particulares de uso.

- a) Usos característicos:
 - **Industrial:** Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.
- b) Usos compatibles:
 - **Terciario:** Recreativo, categoría 8ª.
 - **Dotacional:** Educativo, Categoría 6ª; Servicio Público, Categoría 14ª, apartados 1, 3 y 4.
 - **Espacios libres y Zonas Verdes.**
 - **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria; Servicios Públicos Categoría 5ª.
 - **Garajes:** Públicos, Categoría 1ª; Garajes en edificios, Categoría 3ª, 4ª y 5ª.
- c) Usos condicionados:
 - **Residencial** para el personal de vigilancia (hasta 150 m². por parcela mayor de 5.000 m²).
 - **Garajes:** Garajes en edificios, Categoría 2ª.
 - **Terciario:** Oficinas, Categorías 2ª y 3ª, hasta un 30% de la superficie edificable de cada parcela, y al servicio de la industria.
- d) Usos prohibidos: Los restantes.
- e) Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueos

| A Alineación Exterior | | A Lindero Trasero | |
|-----------------------|---|----------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Almacenamiento * | Construcciones auxiliares |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares Almacenaje | Instalaciones auxiliares * | Deposito de residuos no controlados |
| Carga-Descarga | Deposito de residuos no controlados | | Obstaculizar el paso de vehículos |
| Ajardinamiento | Obstaculizar el paso de vehículos | | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.10. ORDENANZA 6 GRADO 5º.- POLÍGONOS ROMPECUBAS Y CARREHUELA.

En este grado de la ordenanza se han añadido dos subgrados en función del uso a que está destinada la parcela: Industrial o Equipamiento privado.

Art. 8.11.10.1. Condiciones particulares de volumen.

| ORDENANZA 6.5º.1: INDUSTRIA ALMACENES | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|----------|--------------------|-----------|------------------------------------|
| Tipología | Parcela Mín. | Retranqueos | | Altura Máx. | Ocupación | Edificabilidad |
| | | Fachada | Linderos | | | |
| Aislada | 5.000 m ² . | 5 m | 3 m(*) | 2 plant./ 8 m (**) | 60 % | 0,6 m ² /m ² |

(*) O superior, según medidas conrtraincendios

(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

| ORDENANZA 6.5º.2: EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | |
|--|------------------------|-------------|----------|---------------|-----------|------------------------------------|
| Tipología | Parcela Mín. | Retranqueos | | Altura Máx. | Ocupación | Edificabilidad |
| | | Fachada | Linderos | | | |
| Aislada | 1.000 m ² . | 3 m | 3 m(*) | 2 plant./ 7 m | 60 % | 0,6 m ² /m ² |

(*)O superior, según medidas conrtraincendios

La distancia mínima entre edificaciones, dentro de cada parcela, será de cinco (5) metros.



Cada parcela mínima tendrá un único acceso, con independencia del uso o usos a que se destine la/s edificación/es a que se destine.

Art. 8.11.10.2. Condiciones particulares de uso.

Ordenanza 6.5º.1: INDUSTRIA ALMACENES.

- a) Usos característicos:
 - **Industrial:** Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.
- b) Usos compatibles:
 - **Dotacional:** Servicio Público, Categoría 15ª.
 - **Espacios libres y Zonas Verdes.**
 - **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria
- c) Usos condicionados:
 - **Residencial:** Vivienda, Categoría 1ª (*)
 - **Terciario:** Oficinas, Categoría 12ª (**)
 - (*) Vivienda para el guarda. Superficie mínima de parcela 10.000 m²; Superficie máxima de vivienda 125 m².
 - (**) Aneja a la producción industrial.
- c) Usos prohibidos: Los restantes.

Ordenanza 6.5º.2: EQUIPAMIENTO PRIVADO.

- a) Usos característicos:
 - **Terciario:** Recreativo categorías 8ª y 9ª
- b) Usos compatibles:
 - **Garaje**
 - **Terciario:** Hostelero
 - **Espacios libres y Zonas Verdes.**
 - **Transporte y Comunicaciones:** Clase Red Viaria
- c) Usos condicionados:
 - **Terciario: Comercio (*) y Oficinas (*);** Servicio Público, Categoría 15ª.
 - **Residencial:** Vivienda, Categoría 1ª (**)
 - (*) Relacionados con la industria del sector.
 - (*) Vivienda para el guarda. Superficie máxima de vivienda 125 m².
- c) Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 4.4.1.1 Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A Alineación Exterior | | A Lindero Trasero | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Almacenamiento * | Construcciones auxiliares |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares | Instalaciones auxiliares * | Deposito de residuos no controlados |
| Carga-Descarga | Deposito de residuos no controlados | | |
| Ajardinamiento | Obstaculizar el paso de vehículos | | |
| | Almacenaje | | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.



Artículo. 8.12 Ordenanza 7: Industrial La Postura.

8.12.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación. Coincide con el Polígono Industrial denominado La Postura, cuyo ámbito se definió en el PERI aprobado por la Comisión de Urbanismo en fecha 25 de Mayo de 1999.

8.12.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación. En función de estas condiciones se establecen cuatro grados de ordenación:

- Grado 1: Industria adosada
- Grado 2: Industria Pareada
- Grado 3: Industria Aislada
- Grado 4: Industria Escaparate
- Grado 5: Terciario Industrial
- Grado 6: Equipamiento Hostelero
- Grado 7: Equipamiento Comercial y de Servicios a Empresas
- Grado 9: Espacios Libres de uso público.

8.12.3. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contraincendios.

8.12.4. Condiciones generales de los usos

En general, los usos permitidos en los grados 1 a 4, son los siguientes:

a) Usos permitidos:

- **Industrial:** Industria ordinaria categorías 1ª , 2ª y 3ª; Almacenamiento categorías 7ª y 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario:** Oficinas categoría 12ª (asociadas a la actividad industrial).
- **Industria** escaparate que podrá tener asociada a la actividad industria de venta y exposición.

c) Usos condicionados

- **Industrial:** Industria ordinaria Categoría 4ª (en grado 3º); Almacenamiento categoría 10ª (en grado 3º).
- **Terciario:** Recreativo categoría 8ª (en grado 3º para uso interno de la empresa y en grado 4º con superficie máxima de 200 m2).

c) Usos prohibidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

8.12.5. ORDENANZA 7 GRADO 1. INDUSTRIA ADOSADA

Art. 8.12.5.1. Condiciones de parcelación.

| MINIMA | MÁXIMA | FRENTE | Ø MIN |
|--------|---------|--------|-------|
| 300 m2 | 1000 m2 | 10 m | 10 m |

Art. 8.12.5.2. Condiciones de edificación

| OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD- | RETRANQUEOS | | ALTURA MAXIM | | |
|-----------|-----------------|-----------------------|---------|--------------|---------|-------------------------|
| | | ALINEACIÓN | TESTERO | CORNISA | PLANTAS | AL. LIBRE |
| 60 % | 0,6 m2/m2 | Plano Alineaciones | 3,5 m | 9 m | 2 (*) | 4,5 m (I) 3 m (A) |

(*) La actividad industrial deberá desarrollarse en Planta Baja

(I) Altura mínima libre de obstáculos para actividad industrial

(A) Altura mínima libre para bloque administrativo y de servicios

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.5.3. Composición de las parcelas

| APARCAMIENTO | CARGA Y DESCARGA |
|----------------------|----------------------------------|
| 1 plaza / 100 m2 (*) | 3,5 m ancho en frente de parcela |

(*) El 25 % de las plazas deben resolverse en el interior de la parcela. En estas zonas de industria adosada debe preverse un incremento de los aparcamientos exteriores que cumplan con la dotación mínima expresada en el cuadro.

Art. 8.12.5.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDERO TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Almacenamiento * | Construcciones auxiliares |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares | Instalaciones auxiliares * | Deposito de residuos no controlados |
| Carga-Descarga | Deposito de residuos no controlados | | |
| Ajardinamiento | Obstaculizar el paso de vehículos | | |
| | Almacenaje | | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.6. ORDENANZA 7 GRADO 2. INDUSTRIA PAREADA

Todas las parcelas de esta ordenanza mantienen la edificación existente en la actualidad, proveniente de las promociones que en su día se ejecutaron. En dichas construcciones no se podrán efectuar obras de ampliación tanto en altura como en ocupación de suelo. La presente ordenanza regula las condiciones a las que se deberán ajustar dichas parcelas para las obras de conservación, reforma y uso de las mismas.

Art. 8.12.6.1. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 15 % de la Ocupación actual. Será para administración y servicios de la empresa.

Nº de plantas: Máximo dos (2) plantas. La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.



El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.6.2. Composición de las parcelas

| APARCAMIENTO (*) | | CARGA Y DESCARGA |
|------------------|----------------------|----------------------------------|
| ORDINARIA | SERVICIOS AUTOMÓVIL | |
| 1 plaza / 100 m2 | 1 plaza / 30 m2 (**) | 3,5 m ancho en frente de parcela |

(*) El aparcamiento se resolverá en el espacio de retranqueo a fachada.

(**) El aparcamiento que excede el estándar de 1 plaza/ 100 m2 se resolverá en el interior de la nave.

Se garantizará el mantenimiento de la vegetación obligatoria después de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 8.12.6.3. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A Alineación Exterior | | A Linderos Lateral y Trasero | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Aparcamiento * | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Construcciones auxiliares |
| Acerado | Construcciones auxiliares | Paso de vehículos | Instalaciones auxiliares |
| | Deposito de residuos no controlados | | Deposito de residuos no controlados |
| | Obstaculizar el paso de vehículos | | Almacenaje |
| | Almacenaje | | Aparcamiento |

* El aparcamiento en retranqueo puede utilizarse para cumplir el estándar.

Se prohíbe el vallado en los “pasillos de seguridad” que constituyen los espacios de retranqueo laterales y traseros.

8.12.7. ORDENANZA 7 GRADO 3. INDUSTRIA AISLADA

En esta ordenanza se establecen tres (3) subgrados en función del tamaño de la parcela.

Art. 8.12.7.1. Condiciones de parcelación.

| SUBGRADO | MINIMA | MÁXIMA | FRENTE | Ø MIN |
|----------|-----------|------------|--------|-------|
| 1º | 2.000 m2 | 8.000 m2 | 35 m | 35 m |
| 2º | 5.000 m2 | 25.000 m2 | 50 m | 50 m |
| 3º | 10.000 m2 | Sin límite | 70 m | 70 m |

Art. 8.12.7.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:



| SUBGRADO | OCUP. | EDIFICABILIDAD | ADMINIS. SOBRE TOTAL | RETRANQUEOS | | ALTURA MÁXIMA | | ALTURA LIBRE PLANTA | |
|----------|-------|---|----------------------|-------------|----------|---------------|---------|---------------------|--------|
| | | | | FACHADA | LINEEROS | CORNISA | PLANTAS | INDS. | ADMIN. |
| 1º | 60% | 0.60 m ² /m ² | 30% | Plano | 5 m | 12 m | 2 (**) | 4.5 m | 3 m |
| 2º | 55% | 0.60 m ² /m ² (*) | 30% | Plano | 7.5 m | 12 m | 2 (**) | 4.5 m | 3 m |
| 3º | 50% | 0.55 m ² /m ² (*) | 25% | Plano | 10 m | 12 m | 2 (**) | 4.5 m | 3 m |

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60%. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

(**) La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.-

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art.8.12.7.3. Composición de las parcelas

| SUBGRADO | APARCAMIENTO | | CARGA Y DESCARGA |
|----------|------------------------------|-----------------------------|--|
| | ORDINARIA | SERVICIOS AUTOMÓVIL | |
| 1º | 1 plaza / 100 m ² | 1 plaza / 50 m ² | 1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m ² ó fracción en interior de parcela |
| 2º | 1 plaza / 90 m ² | 1 plaza / 50 m ² | |
| 3º | 1 plaza / 80 m ² | | |

| SUBGRADO | ARBOLADO | PARTERRE | |
|----------|-----------------------------------|---------------------|----------|
| | | ALINEACIÓN EXTERIOR | LINDEROS |
| 1º | 1 árbol/100 m ² libres | 1.50 m | 1.00 m |
| 2º | 1 árbol/85 m ² libres | 2.50 m | 1.50 m |
| 3º | 1 árbol/75 m ² libres | 4.00 m | 2.50 m |

Art. 8.12.7.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDEROS LATERAL Y TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Carga y descarga | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Construcciones auxiliares |
| Ajardinamiento | Construcciones auxiliares | Ajardinamiento | Obstaculizar paso |
| Aparcamiento | Deposito de residuos no controlados | Aparcamiento | Deposito de residuos no controlados |
| Paso de vehículos | Almacenaje | Paso de vehículos | |
| | | Instalaciones auxiliares * | |
| | | Almacenaje * | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.



8.12.8. ORDENANZA 7 GRADO 4. INDUSTRIA ESCAPARATE

En esta ordenanza se establecen dos (2) subgrados en función del uso permitido:

- Subgrado 1: Parcelas de uso exclusivo como industria escaparate.
- Subgrado 2: Parcelas con tolerancia, en las que además de la industria escaparate, se permite el uso industrial tradicional regulado por la ordenanza 3 en sus grados 1 y 2.

Art. 8.12.8.1. Condiciones de parcelación.

| SUBGRADO | MINIMA | MÁXIMA | FRENTE | Ø MIN |
|----------|----------------------|------------|--------|-------|
| 1º y 2º | 1.500 m ² | Sin límite | 35 m | 35 m |

Art. 8.12.8.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

| SUBGRADO | OCUPACIÓN (*) | EDIFICABILIDAD | ADMINISTRACIÓN SOBRETOTAL | RETRANQUEOS | | ALTURA MÁXIMA | | ALTURA LIBRE PLANTA | |
|----------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------|----------|---------------|---------|---------------------|----------------|
| | | | | FACHADA | LINDEROS | CORNISAS | PLANTAS | INDUSTRIAL | ADMINISTRATIVA |
| Todos | 45% (O) 30% (A) | 0.60 m ² /m ² | 40% | Plano | 5 m | 12 m | 2 | 4.5 m | 3 m |

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura. A la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el plano de ordenación no se le admite más ocupación ni edificabilidad porque tiene consolidada la edificabilidad total de la parcela.

Queda excluida de la regulación de altura el edificio de 5 plantas de la parcela propiedad de Manufacturas González (Avda de Andalucía nº 142) mientras mantenga la edificación existente en la actualidad. En caso de demolición habrá de adaptarse a lo establecido en las presentes ordenanzas.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.8.3. Composición de las parcelas



| APARCAMIENTO | CARGA Y DESCARGA | ARBOLADO | PARTERRE | |
|-----------------------------|---|----------------------------------|------------|----------|
| | | | ALINEACIÓN | LINDEROS |
| 1 plaza / 60 m ² | 1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m ² ó fracción en interior de parcela. | 1 árbol/75 m ² libres | 2.50 m | 1.50 m |

Art. 8.12.8.4. Condiciones de uso

- a) Usos permitidos
- Uso industrial integrado con exposición y venta asociada a la actividad industrial, admitiéndose el uso administrativo y servicios de la propia empresa, así como los usos destinados a cafeterías y bares, asociados a la actividad principal, hasta una superficie máxima de 200 m² construidos, y con la limitación que se expresa en las ordenanzas de grado equipamiento hostelero, subgrado 1. En la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el Plano de Ordenación, se admite el uso Terciario en las plantas 2ª a 5ª de la edificación existente.
- b) Usos prohibidos:
- Centros integrados de comercio al por menor en grandes y pequeñas superficies.
 - Todos lo son citados anteriormente

Art. 8.12.8.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDEROS LATERAL Y TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Carga y descarga | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Construcciones auxiliares |
| Ajardinamiento | Construcciones auxiliares | Ajardinamiento | Obstaculizar paso |
| Aparcamiento | Deposito de residuos no controlados | Aparcamiento | Deposito de residuos no controlados |
| Paso de vehículos | Almacenaje | Paso de vehículos | |
| | | Instalaciones auxiliares * | |
| | | Almacenaje * | |

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.9. ORDENANZA 7 GRADO 5. TERCIARIO INDUSTRIAL.

Art. 8.12.9.1. Condiciones de parcelación.

| MINIMA | MÁXIMA | FRENTE | Ø MIN |
|----------------------|------------|--------|-------|
| 2.500 m ² | Sin límite | 30 m | 30 m |

Art. 8.12.9.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:



| OCUP (*) | EDIFICABILIDAD AD | ADMINISTRATIVO SOBRESOBRE TOTAL | RETRANQUEOS | | ALTURA MÁXIMA | | ALTURA LIBRE PLANTA | |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------|----------|---------------|---------|---------------------|-----------------|
| | | | FACHADA | LINDEROS | CORNISA | PLANTAS | INDICES | ADMINISTRATIVOS |
| 30% | 0.80 m ² /m ² | 40% | Plano | 7,5 m | 15 m | 3 | 4.5 m | 3 m |

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (10) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.9.3. Condiciones de uso

a) Usos permitidos:

- Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m² construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.4.

Art. 8.12.9.4. Composición de las parcelas

| APARCAMIENTO | CARGA Y DESCARGA | ARBOLADO | PARTERRE | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|----------|
| | | | ALINEACIÓN | LINDEROS |
| 1 plaza /50 m ² | en interior de parcela. | 1 árbol/85 m ² libres | 3.00 m | 2.00m |

Art. 8.12.9.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDEROS LATERAL Y TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Ajardinamiento | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Almacenamiento |
| Aparcamiento | Construcciones auxiliares | Ajardinamiento | Obstaculizar paso |
| Paso de vehículos | Deposito de residuos no controlados | Aparcamiento | Deposito de residuos no controlados |
| | Almacenaje | Paso de vehículos | |
| | Carga y descarga | Instalaciones auxiliares * | |

- Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.



8.12.10. ORDENANZA 7 GRADO 6. EQUIPAMIENTO HOSTELERO.

El uso de hostelería queda limitado en cada manzana a 150 m² construidos por hectárea de suelo neto. Se establecen dos subgrados en función de los usos permitidos:

- Subgrado 1: Parcelas de uso Terciario: Hostelería y Recreativo categoría 8ª y 9ª para los usuarios del polígono. Quedan prohibidos el resto de los usos.
- Subgrado 2: Parcelas del hotel MAGUILAR. Esta parcela se reserva para el uso que tiene en la actualidad.

Queda englobada en esta ordenanza, excepcionalmente, la parcela del restaurante El Dorado, incluida en zona de industria adosada.

Art. 8.12.10.1. Condiciones de parcelación.

| SUBGRADO | MINIMA | MÁXIMA | FRENTE | Ø MIN |
|----------|---------------------|----------------------|--------|-------|
| 1º | 750 m ² | 5.000 m ² | 20 m | 20 m |
| 2º | Única e indivisible | - | - | - |

Art. 8.12.10.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

| SUBGRADO | OCUP. | EDIFICABILIDAD | RETRANQUEOS | | ALTURA MÁXIMA | | ALTURA LIBRE PLANTA |
|----------|-------|-------------------------------------|-------------|--------|---------------|--------|---------------------|
| | | | FACHADA | LÍNEOS | CORNISA | PLANTA | |
| 1º | 25% | 0.50 m ² /m ² | Plano | 5 m | 9 m | 2 (**) | 3.0 m |
| 2º | 15% | 0.60 m ² /m ² | Plano | 7.5 m | 20 m | 5 (**) | 3.0 m |

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (10) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.10.3. Condiciones de uso

b) Usos permitidos:

- Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m² construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.7.4.

Art. 8.12.10.4. Composición de las parcelas



| SUBGRADO | APARCAMIENTO | CARGA Y DESCARGA | ARBOLADO | PARTERRE | |
|----------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|------------|----------|
| | | | | ALINEACIÓN | LINDEROS |
| 1º | 1 plaza/25 m ² | interior de parcela. | 1 arbol/75 m ² libres | 1,50 m | 1,00 m |
| 2º | | | 1 arbol/50 m ² libres | 4,00 m | 3,00 m |

Art. 8.12.10.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDEROS LATERAL Y TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Ajardinamiento | Instalaciones auxiliares | Carga y descarga | Almacenamiento |
| Aparcamiento | Construcciones auxiliares | Ajardinamiento | Deposito de residuos no controlados |
| Paso de vehículos | Deposito de residuos no controlados | Aparcamiento | |
| | Almacenaje | Paso de vehículos | |
| | Carga y descarga (**) | Instalaciones auxiliares(*) | |

(*) Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar un paso libre para permitir el giro del camión de bomberos.

(**) En el subgrado 1 se permite la carga y descarga.

8.12.11. ORDENANZA 7 GRADO 7. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS

Art. 8.12.11.1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas asignadas son únicas e indivisibles.

Art. 8.12.11.2. Condiciones de edificación

| OCUP (*) | EDIFICABILIDAD | RETRANQUEOS | | ALTURAS (MTRS) | | |
|----------|-------------------------------------|-------------|----------|----------------|---------|--------|
| | | FACHADA | LINDEROS | CORNISA | PLANTAS | MINIMA |
| 30% | 0.70 m ² /m ² | Plano | 7,5 m | 12 m | 3 | 3,00 |

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7,5 m).

El fondo máximo de la edificación será de 18 m. sin patios. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.

Art. 8.12.11.3. Composición de las parcelas

| APARCAMIENTO | CARGA Y DESCARGA | ARBOLADO | PARTERRE | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|----------|
| | | | ALINEACIÓN | LINDEROS |
| 1 plaza /50 m ² | En interior de parcela. | 1 arbol/80 m ² libres | 2,50 m | 1,50 m |



Art. 8.12.11.4. Condiciones de Uso.

a) Usos permitidos:

- Se desarrollan servicios a las personas y empresas, destinados fundamentalmente a las radicadas en el polígono, ya que se entiende como equipamiento estrictamente local.
- Dichos servicios comprenden el uso hostelero de cafetería, oficinas para empresas que desarrollen actividades de asesoramiento, gestión u otras de apoyo, y pequeños comercios que faciliten la adquisición de productos y servicios a los usuarios del polígono.

b) Usos prohibidos:

- Todos los restantes no citados anteriormente

Art. 8.12.11.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

| A ALINEACIÓN EXTERIOR | | A LINDEROS LATERAL Y TRASERO | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| PERMITIDOS | NO PERMITIDOS | PERMITIDOS | NO PERMITIDOS |
| Ajardinamiento | Instalaciones auxiliares(*) | Carga y descarga | Almacenamiento |
| Aparcamiento | Construcciones auxiliares | Ajardinamiento | Deposito de residuos no controlados |
| Paso de vehículos | Deposito de residuos no controlados | Aparcamiento | |
| | Almacenaje | Paso de vehículos | |
| | Carga y descarga | Instalaciones auxiliares * | |

(*) Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

Artículo. 8.13 Ordenanza 8: Dotaciones, equipamientos y servicios.

8.13.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde a las parcelas calificadas como tales en los Planos de Ordenación.

8.13.2. Tipologías y grados.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

Se establecen los siguientes grados en función del uso a que se destinen las parcelas:

- Grado 1: Dotacional Comercial
- Grado 2: Dotacional Administrativo
- Grado 3: Dotacional Educativo
- Grado 4: Dotacional Sociocultural
- Grado 5: Dotacional Sanitario y Asistencial
- Grado 6: Dotacional Deportivo
- Grado 7: Dotacional Religioso
- Grado 8: Dotacional Guardia Civil



Grado 9: Dotacional Cementerio
Grado 10: Transportes e infraestructuras
Grado 11: Dotacional Hostelero

Art. 8.13.2.1. Condiciones de parcelación y edificación.

Para las edificaciones existentes se conservan sus características actuales en lo que se refiere a alineaciones y alturas.

Para solares entre medianeras o que se ocupen una manzana completa se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos.

Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes en función del grado:

| GRADO | PARCELA MINIMA | ALTURA MÁX. | ALINEACIONES | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD |
|--------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------|-------------------------------------|
| 1(*) | 2.000 m ² | 9 m (B+1) | Plano | 60 % | 0,7 m ² /m ² |
| 2(*) | - | 4 plantas (B+3) | Plano | 50% | 1,5 m ² /m ² |
| 3, 4, 5, 6 y 7 (*) | - | 3 plantas (B+2) | Plano | 50% | 1,5 m ² /m ² |
| 8 | 320.000 m ² (**) | - | - | - | 0,5 m ² /m ² |
| 9 | - | - | Plano | - | 0,4 m ² /m ² |
| 10 | - | - | Plano | - | 0,5 m ² /m ² |
| 11 | | 5 plantas (B+4) | Plano | 25% | 1,00 m ² /m ² |

(*) Estos grados pueden aumentar la altura, por necesidades de la actividad o por criterios de representatividad, previa autorización deL Pleno del Ayuntamiento.

(**) Superficie total de la parcela existente.

Las ocupaciones al aire libre podrán ocupar el 100% de la parcela.

8.13.3. Condiciones particulares de uso

En general, todos las parcelas con ordenanza dotacional tendrán como uso alternativo al característico, cualquier otro uso dotacional en todas sus Clases y Categorías, excepto el cambio a Dotacional Hostelero.

Los usos condicionados están sujetos a las siguientes condiciones generales:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

Art. 8.13.3.1. Grado 1: D.C.- Dotacional Comercial.



| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|---|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Comercial: 1ª, 2ª y 3ª. Recreativo: 8 | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Recreativo: 9ª. <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Educativo y Deportivo <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria; Servicios Públicos: 6ª. | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Oficinas: 12ª. Ligadas a la actividad | los restantes |

Art. 8.13.3.2. Grado 2: D.A. Dotacional administrativo.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|--|---|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Servicio Público: 14ª: 2 y 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Recreativo: 9ª. <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Educativo y Deportivo <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria; Servicios Públicos: 6ª. | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Oficinas: 12ª. Ligadas a la actividad | los restantes |

Art. 8.13.3.3. Grado 3: D.E. Dotacional Educativo.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|---|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Educativo | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m2 Vivienda: 1ª Residencia: 3ª <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Sanitario; Asistencial <ul style="list-style-type: none"> • Garaje Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad | los restantes |



Art. 8.13.3.4. Grado 4: DSC. Dotacional Sociocultural.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Educativo: 6ª y 7ª | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • Terciario Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • Dotacional Sanitario; Asistencial • Garaje Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad I | los restantes |

Art.8.13.3.5. Grado 5: DS. Dotacional Sanitario y Asistencial.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Sanitario Asistencialª | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • Terciario Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • Garaje Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad | los restantes |

Art. 8.13.3.6. Grado 6: DD. Dotacional Deportivo.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Deportivo: 18ª y 19ª | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • Terciario Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • Dotacional Sanitario: 10ª • Garaje Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad | los restantes |



Art. 8.13.3.7. Grado 7: DR. Dotacional Religioso.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|--|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Religioso^a | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Residencia: 3^a • Terciario Oficinas: 12^a. Recreativo: 8^a y 9^a • Dotacional Sanitario: 10^a • Garaje Garajes en edificios: 2^a y 3^a. Todas ligadas a la actividad | los restantes |

Art. 8.13.3.8. Grado 8: DGC. Dotacional Guardia Civil.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|--|--|--------------------|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Privado Guardia Civil | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria • Residencial Residencia: 3^a • Dotacional Educativo Sanitario Asistencial Religioso • Terciario Hostelero: 6^a y 7^a Comercial; 1^a Oficinas; 12^a y 13^a Recreativo: 8^a y 9^a • Industrial Industria ordinaria Almacenamiento: 8^a y 10^a | | los restantes |

Art. 8.13.3.9. Grado 9: DCM. Dotacional Cementerio.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|---|--------------------|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Servicio Público: 14^a-5 | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres | | los restantes |

Art.8.13.3.10. Grado 10: DT Dotacional Transportes e Infraestructuras.



| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|---|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Transporte y Comunicaciones • Infraestructuras Básicas • Garaje: 1ª | <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m² Vivienda: 1ª Personal de vigilancia | los restantes |

Art. 8.13.3.11. Grado 11: DT Dotacional Hostelero.

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS CONDICIONADOS | USOS PROHIBIDOS |
|---|--|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Hostelero | <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Comercio: 1ª y 2ª Oficinas • Dotacional Deportivo • Garaje | <ul style="list-style-type: none"> • Residencial Max: 150 m² Vivienda: 1ª Personal de vigilancia | los restantes |

Artículo. 8.14 Ordenanza 9: Sistema de espacios libres y zonas verdes.

8.14.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación, y aquellas zonas verdes de uso público, parques infantiles y espacios libres públicos que no estuvieran grafiados, así como los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructuras dentro del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

8.14.2. Tipologías y grados.

Se establecen dos grados:

- Grado 1: Zonas verdes, parques y espacios libres públicos
- Grado 2: Protección de vías de comunicación

Art. 8.14.2.1. Condiciones de edificación.

Sólo se admiten edificaciones en las zonas calificadas como Ordenanza 9 Grado 1 de carácter dotacional asociadas a actividades lúdicas de ocio y cultura relacionadas con el uso y disfrute del parque tales como servicios públicos, kioscos, pabellones de exposición, etc... con las siguientes limitaciones:

| GRADO | ALTURA MÁX. | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD |
|-------|---------------|-----------|--|
| 1 | 7 m (B+1) (*) | 10 % (**) | 0,20 m ² /m ² (**) |

(*) La altura no podrá rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

(**) Excepto en el recinto delimitado del Parque Bolitas del Airón, que no se admitirá ninguna edificación por su especial configuración como parque natural.

Sólo se admitirá un sótano bajo rasante.

La edificabilidad se podrá agrupar en edificios con superficie de ocupación máxima de quinientos (500) metros cuadrados y una edificabilidad máxima de mil (1000) metros cuadrados.



Los espacios restantes se destinarán a arbolado preferentemente autóctono y de bajo consumo hídrico, prohibiéndose su solado indiscriminado para permitir la recarga del acuífero. En las zonas pavimentadas se utilizarán materiales porosos estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.

En cualquier caso, estas zonas deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de Mayo, por el que se regula el régimen de protección de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Art. 8.14.2.2. Condiciones de uso

| USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | USOS PROHIBIDOS |
|---|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Espacios libres y Zonas verdes | <ul style="list-style-type: none">• Dotacional Deportivo: 18º (<1% superficie delimitada)• Transporte y Comunicaciones Red Viaria: 1ª, 2ª, 3ª y 5ª | los restantes |

Los parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales podrán implantar otras actividades culturales o deportivas con las limitaciones establecidas para dichos Planes Especiales.