



- Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**a) Usos característicos:**

- Dotacional, Educativa categorías 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>.

**b) Usos compatibles**

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

**c) Usos condicionados:**

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9<sup>a</sup> y 10<sup>a</sup>. Oficinas. Categoría 2<sup>a</sup> ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> ligado a la actividad..

**d) Usos prohibidos:**

Los restantes.

## A. 1.2 ORDENANZAS REGULADORAS UDE OESTE NORTE.

### **A.1.2.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVA**

#### *A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.*

Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación del Plan Parcial U.D.E. OESTE-NORTE a escala 1:2.000 con la asignación de Residencial Colectivo (R. C.)

#### *A.1.2.1.2. Uso y tipología dominante.*

El uso predominante (de máxima edificabilidad) es el de vivienda en tipología de manzana semicerrada con alineación a viario pero dejando huecos en proporción no superior a un tercio de la longitud de fachada y, siendo los espacios restantes libres de edificación de carácter público o privado.

#### *A.1.2.1.3. Grado o tipologías.*

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial establece tres grados o tipologías de residencial Colectiva que se diferencian en alguna o todas de las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso, ocupación o alturas, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone.



Grado	Tipología	Identificación	Situación
1º	I	RC – 1	Manzanas en fachada a bulevar
2º	II	RC – II	Manzanas en viario general. Ortogonal bulevar, transición con Unifamiliar.
3º	III	RC – III	Manzanas en fachada a borde este y estación en contacto con el núcleo urbano y urbanizable.

#### A.1.2.1.4. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

#### A.1.2.1.5. Línea de fachada

Será la definida en los planos de alineación. El Estudio de Detalle de la manzana podrá, en su caso, justificar una regulación diferente si en razón de la integración con el entorno se encuentra más adecuada otra solución.

#### A.1.2.1.6. Altura de comisa

Todos los edificios de cada manzana mantendrán una altura de comisa uniforme en función del número de plantas autorizadas. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior de forjado que se considere, se encuentre a más de 1,20 m. sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno según lo establecido en el Plan General de Valdemoro.

#### A.1.2.1.7. Cuerpos salientes

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas.

#### A.1.2.1.8. Áticos

Los áticos se adaptarán a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas y estarán retranqueados al menos tres metros de todas las líneas de fachada alineadas a viario o espacio público.

#### A.1.2.1.9. Sótanos

Los sótanos respetarán las áreas de movimiento de la edificación pudiendo como máximo superar un metro hacia el espacio libre privado.

#### A.1.2.1.10. Fondo edificable

Excepto para usos dotacionales o infraestructurales en ningún caso la edificación ocupará una superficie superior a la del área de movimiento establecida en el Plan.



A.1.2.1.10. Condiciones generales de usos

Usos característicos:

- Residencial Categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial, Categorías 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª y 2ª; Hostelero, Categoría 5ª y 6ª; Recreativo, Categoría 8ª; Oficinas en todas sus Categorías.
- Dotacional, Educacional; Asistencial, Categoría 8ª y 9ª, Sanitario, Categoría 10ª y 11ª; Servicio Público, Categoría 14, 2 y 3; Religioso Categoría 16ª;
- Industrial, Categoría 1ª, 2ª y 7ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Comunicaciones, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Garaje, Categorías 2ª, 3ª y 4ª. Con las limitaciones estéticas

Uso prohibidos:

- Los restantes.

Usos condicionados:

Los usos Recreativos estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

A.1.2.1.12. Edificabilidad, altura máxima, nº de viviendas y retranqueos en tipología RC/I

Manzanas	Edificabilidad de parcela (m2)	Nº Viv	Altura máxima	Ático	Retranqueos
RC I.1 a I.8	19.800	180	Baja + 4	Si	Prohibido
RC II.1 a II.4	10.000	80	Baja + 3	Si	Prohibido (*)
RC III.1	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.2	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.3	35200	320	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.4-1	16500	150	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.4-2	5500	50	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.5	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.6	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC I.9	15900	40	Baja + 4	Si	Prohibido (**)

Las manzanas están sujetas a las cesiones establecidas en el apartado 1.6.1, 1.6.2 y 1.6.3 de la Memoria del P.P. UDE Oeste-Norte.

(\*) Se permiten en dotacional.

(\*\*) Se permiten a sistema general.

(\*\*\*) La parcela RC I.9 tiene 5600m2 de edificabilidad residencial colectiva y 10300m2 de edificabilidad de uso dotacional privado.

**A.1.2.2. ORDENANZA 2. (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR**

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación del P.P. UDE OESTE-NORTE con la asignación Residencial Unifamiliar (R. U.).



A.1.2.2.2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar pareada, adosada o agrupada

A.1.2.2.3. Condiciones de parcelación y edificación.

Las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Superficie	Frente de parcela	Tipología
120 m <sup>2</sup>	6,00 m. Pareada, adosada o agrupada	

A.1.2.2.4. Condiciones de desarrollo.

La edificación de cada manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación y en concreto Planos 0-01 y 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar los viarios complementarios, las alineaciones y volúmenes de la edificación, podrá reubicar los espacios libres y/o viarios sin merma de superficies; dicho Estudio de Detalle es obligatorio en la totalidad de las parcelas RU, a excepción de la RU-12.

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 y que se respetan las condiciones de los artículos 5.2.3, O) y 5.6.1, E).

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igualo superior a la dimensión mínima establecida para su linderio frontal.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. 0 diez viviendas, para edificación adosada 0 agrupada 0 125 m. 0 diez parcelas, en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, según el artículo 6.2 de la normativa general, para respetar las dimensiones anteriores.

Se presentará junto con el Estudio de Detalle, Proyecto de obras para la distribución interior de los servicios necesarios, excepto en la parcela RU-12.

A.1.2.2.5. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.2.6. Alineaciones y retranqueos:

Los retranqueos a fachada y testeros serán de 3,00 metros, no existiendo retranqueo a linderos en adosados.



Todas las parcelas al final de alineación o en esquina se retranquearán la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

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.

#### A.1.2.2.7. Edificabilidades y Ocupación máxima.

El índice de edificabilidad superficial máxima de cada parcela será de  $i,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la ocupación máxima permitida la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo.

#### A.1.2.2.8. Altura máxima

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en cualquier punto del terreno. Máxima altura a cumbre 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 m sobre rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50% de la ocupación de la planta inferior.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado, salvo en tipología de edificación agrupada en la que se podrá ocupar la superficie a linderos laterales y testeros.

Máxima inclinación de cubierta  $35^\circ$  grados sexagesimales. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

#### A.1.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales.

a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación

b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m. del límite de la parcela.

c) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 m. para fábrica maciza y de 2,00 m para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 m.

#### A.1.2.2.10. Condiciones de uso.

##### Uso característico

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

##### Usos compatibles:

- Residencial, Categoría 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª
- Salas de Reunión, Categoría 9ª;
- Oficinas Categoría 1ª,



- Dotacional,
- Educacional Categoría 1ª;
- Asistencial, Categoría 8ª,
- Sanitario, Categoría 10ª y Categoría 12ª (en Vivienda aislada)
- Servicio Público, Categoría 13ª 2 y 3;
- Religioso, Categoría 14ª;
- Industrial, Categoría 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte,
- Red Viaria.
- Garaje, Categorías 2ª y 3ª.

Usos condicionados:

- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes

A.1.2.2.11. Edificabilidad y nº de viviendas por manzanas o estudios de detalle.

Estudio de Detalle	Superficie m2	Edificabilidad m2	Nº de viviendas
RU-1	16.997,82	16.800	120
RU-2	30.868,36	21.000	150
RU-3	20.756,04	15.800	120
RU-4	27.377,35	15.600	120
RU-5	16.531,06	12.600	90
RU-6	20.200,98	15.400	110
RU-7	17.992,48	13.300	95
RU-8	23.434,81	16.800	120
RU-9	18.088,14	13.300	95
RU-10	17.841,60	13.300	95
RU-11	18.088,14	13.300	95
RU-12	20.372,41	18.200	130

**A.1.2.3. ORDENANZA 3. COMERCIAL GRAN SUPERFICIE**

A.1.2.3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el calificado como tal en la hoja 2 del Plano de Ordenación a escala 1:2.000 identificada como C 1

A.1.2.3.2. Uso y tipología dominante

Comercial en gran superficie



#### A.1.2.3.3. Condiciones de desarrollo

La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación como C 1. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación, concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres públicos y privados.

#### A.1.2.3.4. Condiciones generales de los usos

##### Usos permitidos:

- Terciario- Comercial en todas sus categorías.

##### Usos compatibles:

- Terciario
- Oficinas en todas sus categorías
- Residencial categoría 1ª en una proporción de una vivienda por cada 10.000 m2 de edificación.

##### Usos prohibidos:

- Todos los restantes

#### Condiciones de aprovechamiento

##### A.1.2.3.5. Ocupación máxima:

- 45 % de la parcela siendo necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estandartes de aparcamiento y maniobras de carga / descarga, establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

##### A.1.2.3.6. Edificabilidad:

45.000 m2.

##### A.1.2.3.7. Retranqueos:

- 5 metros a todos los linderos

##### A.1.2.3.8. Altura Máxima / mínima Permitida:

Máxima: 15 metros en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

- Número de plantas: Un máximo de tres plantas.
- Mínima: 3 metros de altura libre entre forjados.

##### A.1.2.3.9. Separación entre Edificios:

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.



A.1.2.3.10. Plazas de Aparcamiento:

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/50 m2 construidos como mínimo.

A.1.2.3.11. Espacios para Operaciones para Carga y Descarga

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.3.12. Ajardinamiento de Parcela:

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

A.1.2.3.13. Verde de protección:

- Alineación exterior: 3 metros.
- Linderos laterales y traseros: 2 metros.

A.1.2.3.14. Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Carga-descarga
Paso de vehículos	Almacenamiento
Aparcamiento (Recomendado en traseras y laterales)	Instalaciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados
	Construcciones auxiliares

**A.1.2.4. ORDENANZA 4. Terciario Comercial**

A.1.2.4.1. Ámbito de aplicación

- Las parcelas definidas en el plano de ordenación a escala 1:2.000 como TC

A.1.2.4.2. Tipología característica

- Terciario comercial y oficinas

A.1.2.4.3. Condiciones de desarrollo

- La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y otacionales que no





se han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad, obligación que se contemplará en el Proyecto de Compensación.

A.1.2.4.4. Usos permitidos:

- Terciario, comercio en categorías 1º, 2ª, y 6ª a 10ª ambas inclusive

A.1.2.4.5. Usos compatibles:

- Terciario oficinas en todas sus categorías
- Industria en categorías 1º y 2ª.

A.1.2.4.6. Usos prohibidos.

- Todos los restantes.

A.1.2.4.7. 3 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Parcela máxima: Sin límite
- Frente mínimo: 30 metros

A.1.2.4.8. Forma de la parcela.

- Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

A.1.2.4.9. Ocupación máxima.

- 50% de la parcela pudiendo llegar al 60% en casos justificados debidamente y para los que será necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estandartes de aparcamiento y maniobras de carga y establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.4.10. Edificabilidad.

Parcela	Superficie M2.	Edificabilidad M2.	Altura máxima
TC - 1	6.000	6.000	6 plantas
TC - 2	5.000	5.000	6 plantas
TC - 3	8.000	9.000	6 plantas

A.1.2.4.11. Retranqueos.

- Alineaciones exteriores: El que corresponda a cada parcela, según lo establecido en el plano de alineaciones del Plan Parcial.
- Linderos laterales y trasero: Mínimo de 5 metros.



A.1.2.4.12. *Altura Máxima/mínima Permitida:*

- La establecida para el uso residencial según el nº de plantas

A. 1.2.4.13. *Separación entre Edificios:*

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.14. *Composición de las parcelas.*

A.1.2.4.15. *Plazas de Aparcamiento:*

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/50 m2 construidos como mínimo.

A.1.2.4.16. *Espacios para Operaciones para Carga y Descarga*

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.4.17. *Ajardinamiento de Parcelas:*

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50 m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Verde de protección:
  - Alineación exterior 3 metros
  - Linderos laterales y traseros 2 metros

A.1.2.4.18. *Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo*

A.1.2.4.19. *Alineación Exterior*

**PERMITIDO**

Ajardinamiento  
Paso de vehículos  
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales)  
Construcciones auxiliares

**NO PERMITIDO**

Carga-descarga  
Almacenamiento  
Instalaciones auxiliares  
Depósitos de residuos no controlados

A.1.2.4.20. *A Linderos Lateral y Trasero.*

**PERMITIDO**

Ajardinamiento  
Paso de vehículos  
Aparcamiento  
Carga y Descarga  
Instalaciones y Construcciones Auxiliares

**NO PERMITIDO**

Almacenamiento controlados.  
Deposito de residuos no

Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar paso libre de 3,50 metros de ancho en planta, respetando en todo el retranqueo una altura libre de 4,50 metros para permitir el giro de camiones de bomberos.



A.1.2.4.21. Composición de la edificación

**Fondo Máximo:** 18 metros. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros de diámetro. se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación mínimo.

**A.1.2.5. ORDENANZA 5. DOTACIONES EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS.**

A.1.2.5.1. Ámbito

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos escala 1:2.000, e identificado como D.

A.1.2.5.2. Tipologías edificatorias.

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.

A.1.2.5.3. 3. Condiciones particulares para cada uso señalado.

A.1.2.5.4. D.C.- Dotacional Comercial.

A.1.2.5.5. Clases:

- D.C.1.- Uso comercial inserto en la trama urbana.
- D.C.2.- Uso comercial en ferias, mercadillos y fiestas.

A.1.2.5.6. Condiciones particulares de volumen.

A.1.2.5.7. Parcela Mínima:

- 2.000 m2.

A.1.2.5.8. Alineaciones:

- Las establecidas en los planos de alineaciones o en los correspondientes Estudios de Detalle.

A.1.2.5.9. Altura Máxima:

- La altura máxima será de 8 metros correspondiente a dos plantas, si bien se puede elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

A.1.2.5.10. Ocupación de Parcela:

- D.C.1: 100% sobre parcela neta.
- D.C.2: no se limita



A.1.2.5.11. Edificabilidad:

- D.C.1: la resultante de aplicar las condiciones sobre ocupación y altura máximas.
- D.C.2: Para las instalaciones temporales no se limita; para las instalaciones fijas 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A.1.2.5.12. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario: Comercio en todas sus categorías; Salas de Reunión, Categoría 98.

Usos compatibles:

- Terciario: Salas de Reunión, Categoría 108.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías; Clase Servicios Públicos, Categoría 58.

Usos condicionados:

- Terciario: Oficinas Categoría 2a ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos Prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.13. D.A.- Dotacional administrativo.

A.1.2.5.14. Condiciones particulares de volumen.

- 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:
  - Altura máxima: 4 plantas.
  - Ocupación de parcela: 50%
  - Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>..

A.1.2.5.15. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario:
- Clase Oficinas, Categoría 4<sup>a</sup>
- Dotacional
- Servicio Público, Categoría 13<sup>a</sup>, 2 y 3.



Usos compatibles:

- Terciario:
- Salas de Reunión, Categoría 10ª
- Dotacional
- Educacional y Deportivo.
- Espacios libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones:
- Clase Red Viaria, todas las categorías;
- Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª,

Usos condicionados:

- Terciario:
- Oficinas Categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.16. D.E.- Dotacional Educativo.

A.1.2.5.17. Condiciones particulares de volumen.

Para las instalaciones existentes de este uso se conservan sus características actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las ordenanzas particulares de zona en que estén inmersas o las condiciones de uso exclusivo, según clases.

Para instalaciones en la trama residencial urbana, se aplicarán las ordenanzas particulares de zona en que se encuentren inmersas.

-Para áreas de uso exclusivo, o en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.18. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.



Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m2
- Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad docente. .
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.19. D. S. C.- Dotacional Sociocultural.

A.1.2.5.20. Condiciones particulares de volumen.

En instalaciones existentes conservarán las condiciones actuales, pudiendo ampliarse o reforzarse hasta llegar a los máximos de zona residencial o las condiciones de uso exclusivo, según sea su ubicación.

En instalaciones en la trama residencial urbana serán de aplicación las particulares de volumen de la zona de ordenación en que se desarrollen.

En manzanas completas o áreas de uso exclusivo las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.21. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Educativa Categorías 6ª y 7ª.

Usos compatibles:

- Espacios libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.22. D.S.- Dotacional Sanitario y Asistencial.



A.1.2.5.23. Condiciones particulares de volumen.

Las edificaciones existentes conservan las condiciones actuales pudiéndose ampliar o reformar hasta alcanzar los máximos permitidos ya sea en la zona de ordenación residencial donde se incluyen o en las condiciones de uso exclusivo que más adelante se detallan, según sea su situación.

Las construcciones en la trama residencial urbana se adaptarán a las condiciones particulares de volumen de la zona de ordenación donde se encuentren.

Las edificaciones en áreas del uso exclusivo o manzanas completas se atenderán a las condiciones de volumen siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A.1.2.5.24. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional clases Sanitario y Asistencial en todas sus categorías

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

Los restantes

A.1.2.5.25. D.D.- Dotacional Deportivo.

A.1.2.5.26. Condiciones particulares de volumen.

Las instalaciones deportivas existentes conservarán las condiciones actuales de volumen aunque incumplan las determinaciones que a continuación se dan para el uso exclusivo deportivo.

Si se encuentran dentro de una zona de ordenación residencial se regirán por las condiciones particulares de volumen de dicha zona.

En áreas de uso exclusivo o manzanas completas las condiciones particulares de volumen serán:

- Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en aquellos elementos que exijan una altura mayor para su funcionamiento correcto, siempre que se justifique suficientemente (frontones, trampolines, graderíos, ...)



- Ocupación de parcela: 50% (por las construcciones que consuman volumen)
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

A.1.2.5.27. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Deportivo Categorías 16<sup>a</sup> y 17<sup>a</sup>,

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia ligada a la actividad.
- Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9<sup>a</sup> Y 10<sup>a</sup>,
- Oficinas Categoría 2<sup>a</sup>, ligados a la actividad.
- Dotacional Sanitario categoría 10<sup>a</sup> ligada a la actividad.
- Garaje categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.28. D.R.- Dotacional Religioso.

A.1.2.5.29. Condiciones particulares de volumen.

En las construcciones ya existentes las determinaciones volumétricas serán las existentes.

- En manzanas de uso exclusivo las condiciones particulares de volumen serán las siguientes:
- Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en los elementos singulares.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A.1.2.5.30. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Religioso, todas las Categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

Ligados a la actividad religiosa se permiten los usos:





- Residencial Categoría 3ª.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad .
- Dotacional Sanitario categoría 10ª ligada a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### **A.1.2.6. ORDENANZA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES.**

#### A.1.2.6.1. Ámbito

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre publico. Incluye así mismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

#### A.1.2.6.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1º, Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Grado 2º, Protección de vías de comunicación.

#### A.1.2.6.3. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo en el grado 1º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada,

#### A.1.2.6.4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento ( 1 %) de la superficie del área delimitada.

Otros usos compatibles son los de Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

#### A.1.2.6.5. 5. Condiciones especiales.

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.



### A.1.2.7. ORDENANZA 7. DOTACIONAL PRIVADO.

#### A.1.2.7.1. Ámbito de aplicación

La parte de la parcela RC-I.9, indicada en el plano de zonificación.

#### A.1.2.7.2. Tipología característica

Dotacional privado.

#### A.1.2.7.3. Condiciones de parcelación

La edificabilidad de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en la misma. El Estudio de detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y dotaciones que no han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento, debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad.

#### A.1.2.7.4. Condiciones generales de los usos

- a) Usos permitidos: Rotacionales.
- b) Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías.
- c) Usos prohibidos: Todos los restantes.

#### A. 1.2.7.5. Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>

Parcela máxima: Sin límite

Frente mínimo: 20 metros

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

Ocupación máxima: 100% del área de movimiento.

Edificabilidad: 10300 m<sup>2</sup>

Retranqueos:

- Alineación exterior sin retranqueo
- Lindero lateral y trasero: mínimo de 3 metros.

Altura máxima/mínima permitida:

La establecida para el uso residencial según el número de plantas.

Separación entre edificios:

Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

#### A.1.2.7.6. Condiciones de desarrollo.

Plazas de aparcamiento:

Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1plaza/50m<sup>2</sup> construidos como mínimo.

Ajardinamiento de Parcelas:

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50m<sup>2</sup>, de parcela no ocupada por la edificación.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

Alineación Exterior:

PERMITIDO

Ajardinamiento

Paso de vehículos