

Las construcciones, obras, usos y actividades en las diferentes clases y categorías del suelo del término municipal de Móstoles se regulan en este Plan General mediante:

- Unas Normas Urbanísticas Generales y
- Unas Normas Urbanísticas Particulares.

Las Normas Urbanísticas Generales se estructuran en ocho títulos junto con un anexo de esquemas y otro en el que se expone el significado de los diferentes términos y conceptos utilizados. En el Título Primero se explicita el objeto del documento, la documentación que contiene y los criterios para su interpretación; en el Título Segundo el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y, en los Títulos Tercero a Octavo, las Determinaciones de la Edificación (III), de Volumen (IV), de Servicios e Instalaciones (V), Estéticas (VI), Seguridad y características de la construcción (VII) y Uso y actividad (VIII).

En tomo independiente se incluyen las Ordenanzas Generales de:

- Urbanización y Diseño del Espacio Público y Comunitario
- Protección del Medio Ambiente.

Las Normas Urbanísticas Generales tienen carácter subsidiario y complementario de las Normas Urbanísticas Particulares, de las Ordenanzas Municipales que pueda aprobar el Ayuntamiento de Móstoles en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación de régimen local, así como de la legislación urbanística y sectorial aplicable. Se exceptúan aquellas determinaciones que explícitamente se señalan como estructurantes cuya alteración exige la modificación o revisión del Plan General.

Las Normas Urbanísticas Particulares regulan la construcción y los usos y actividades en cada una de las diferentes zonas y ámbitos de Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable y Redes Supramunicipales y Generales que discurren por varias clases de suelo. Tienen carácter de Ordenanza para las actuaciones asistémáticas de suelo urbano.

La Ordenanza Particular incluye:

Unas determinaciones sobre Volumen.- En las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos, etc. que sirven para definir y localizar la superficie construible.

Unas determinaciones de Uso en las que se señala:

El Uso Genérico.- Uso de referencia que engloba un conjunto de usos pormenorizados De función similar.

Uso Predominante es el uso pormenorizado que predomina en la zona de ordenanza de que se trate.

TOMO 4.1

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

TOMO I

ORDENANZAS SUELO URBANO Y
SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO

Usos Compatibles aquellos usos que sin ser predominantes son admitidos en la zona de que se trate, bien en edificio exclusivo, bien compartidos en un mismo edificio. Estos últimos no podrán consumir mas del 45% de la edificabilidad de la edificación en la que se incluyan y cuando no se indica situación en el edificio se entiende en planta baja y primera con acceso exclusivo desde la planta baja. Si, además, se permite en otras plantas se especifica.

Se entienden como prohibidos los no especificados.

La Norma Urbanística Particular que cuando se refiere a Suelo Urbano Sectorizado incluye todas o alguna de las determinaciones siguientes:

Unas determinaciones de Volumen.- En las que se explicita el aprovechamiento asignado por el Plan así como los parámetros que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento de desarrollo para materializarlo en la ordenación pormenorizada.

Unas Determinaciones de Uso.- En las que se indica el uso global y los usos pormenorizados con sus coeficientes de homogeneización. El uso Predominante, los usos permitidos tanto en edificio exclusivo como compartidos en el mismo edificio que el predominante y los usos prohibidos.

Unas determinaciones de Gestión.- En las que se señala el sistema de actuación y, en su caso, plazos y condiciones para el desarrollo del planeamiento subordinado.

Unas Determinaciones de Ordenación.- En las que se establecen las líneas generales que debe respetar el planeamiento subordinado.

Otras Condiciones.- En donde se incluyen una serie de exigencias que deben cumplirse para el desarrollo del ámbito.

La Norma Urbanística Particular cuando regula una red general o supramunicipal hace referencia a las disposiciones legales aplicables y las sintetiza en una estructura expositiva homogénea.

Las Normas Urbanísticas Particulares que regulan el desarrollo de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado incluye y Suelo Urbano No Consolidado incluyen:

- Un resumen de las características básicas del Sector.
- Unas Determinaciones de Aprovechamiento en las que se indica:
 - El Aprovechamiento unitario del Área de Reparto.
 - Aprovechamiento unitario del Sector.
 - Aprovechamiento total.
 - Edificabilidad total y por usos que integran el uso global.
 - El número de viviendas de referencia.

- Unas Determinaciones de Uso en las que se indica:

- El uso global.
- El uso predominante.
- Los usos permitidos en edificio exclusivo.
- Los usos prohibidos.
- Los coeficientes de homogeneización.

Corresponde al Plan Parcial el desarrollo de las Determinaciones de Uso y Aprovechamiento fijando los parámetros de detalle de estos últimos y los usos compatibles compartidos en el caso de las primeras.

- Unas Determinaciones de Gestión que incluyen:

- El Sistema de Actuación.
- Las condiciones de ordenación.
- Otras condiciones.

- Finalmente, incluye un cuadro resumen de redes y una explicitación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Las Normas de Suelo Urbanizable No Sectorizado regulan actuaciones que no requieren cambios en la categorización y las condiciones de sectorización, tanto generales como particulares.

Finalmente el Suelo No Urbanizable de Protección se regula mediante unas Determinaciones Particulares que, en algunos casos, remiten a la Norma Urbanística de la Red de la que forman parte.

En aquellas zonas en que está explicitado el número de viviendas, cualquier aumento que pueda producirse por disminución de la superficie de las mismas deberá destinarse a vivienda protegida.

ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
DE SUELO URBANO

- El Plan General contempla las siguientes ordenanzas particulares.
- ZU-R1.- Residencial Casco antiguo.-
- ZU-R2.- Residencial Multifamiliar en casco consolidado.
- ZU-R3.- Residencial Unifamiliar en suelo urbano no incluido en sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa.
Grado 1º.- Residencial Unifamiliar adosada.
Grado 2º.- Residencial Unifamiliar aislada.
- ZU-R4.- Residencial Multifamiliar en planes parciales del Plan General que se revisa ya desarrollados.
Plan Parcial 1 Los Rosales
Plan Parcial 3 Avda. de Villaviciosa
Plan Parcial 5 C/ París
Plan Parcial 8 C/ Alfonso XII
Plan Parcial 8 Río Duero.
- ZU-R5.- Residencial Unifamiliar en planes parciales del Plan General que se revisa ya desarrollados.
Plan Parcial 1 Los Rosales
Plan Parcial 8 C/ Alfonso XII
Plan Parcial 11.
- ZU- AE1.- Actividades económicas en suelo no incluido en Planes Parciales del Plan General que se revisa.
- ZU-AE2.- Actividades económicas en suelos de Planes Parciales del Plan General que se revisa desarrollados.
Plan Parcial PP-1 Los Rosales
Plan Parcial PP-6 Regordño
Plan Parcial PAU-2 Las Nieves.
- ZU-AE3.- Actividades económicas en el polígono de Arroyomolinos.
- ZU-AE4.- Actividades económicas aisladas o en pequeños conjuntos que bien permanecen como tales usos productivos o bien se recalifican a otros usos (en este último caso la ordenanza tienen carácter transitorio)
- ZU-A5.- Actividades económicas de alta tecnología, investigación y desarrollo.
- TC-1.- Pequeño y mediano comercio.
- TC-2.- Grandes superficies comerciales.
- ZU-HO.- Hotelero.

- ZU-ES.- Estaciones de Servicio.
- ZU-D.- Dotaciones.
- ZU-CSF.- Cementerio y Servicios Funerarios.
- ZU-V1.- Zonas verdes públicas.
- ZU-V2.- Zonas verdes privadas. (*)
- ZU-RV.- Red viaria.
- ZU-RA.- Aparcamientos. (*)
- ZU-RF.- Red ferroviaria.
- Las determinaciones de los Planes Especiales se incluyen en el Tomo de Gestión, adjuntándose en cada norma la ficha/plano de localización de los ámbitos incluidos en la misma.
- (*) Ordenanzas que se superponen sobre las específicas de zona.
- Asimismo contempla las siguientes Normas Urbanísticas para actuaciones sistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado.
- NU-SUNC.1.- Plan Parcial del ámbito de Suelo Urbano CENTRO DE EXÁMENES.
- NU-SUNC.2.- Plan Parcial del ámbito de Suelo Urbano
- NU-SUNC.3.- Plan Parcial del ámbito de Suelo Urbano Industria LLEDÓ
- NU-SUNC.4.- Plan Parcial del ámbito de Suelo Urbano MOSTOLES INDUSTRIAL
- Como complemento a lo dispuesto en la Legislación Urbanística el Plan General establece que:
- Son determinaciones estructurantes:
 - El uso global del Área Homogénea.
 - El uso genérico, que deberá consumir al menos el 70% de la edificabilidad de la manzana.
 - Las determinaciones sobre edificabilidad y forma de computarla.

ORDENANZA ZU-R1

- Las determinaciones del Catálogo referidas a los edificios con protección integral y estructural.
- Las determinaciones de estructura urbana que concretan el modelo territorial en Suelo Urbano.
- Son determinaciones pormenorizadas:
 - Alineaciones.
 - Altura máxima.
 - Fachada mínima.
 - Fondo máximo.
 - Ocupación máxima.
 - Parcela mínima.
 - Retranqueos.
 - Usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico.

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en el casco antiguo (ver plano adjunto a esta Ordenanza). En edificios catalogados esta ordenanza tiene carácter subsidiario y complementario de lo dispuesto en la ficha correspondiente del catálogo.

Clasificación.- Se distinguen dos grados:

- Grado 1º.- Áreas de manzana cerrada renovadas en su práctica totalidad que el Plan General mantiene con su ordenación actual, con determinaciones de volumen.
- Grado 2º.- Áreas de manzana cerrada no renovadas en las que el Plan General plantea un diseño singular.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y en las fichas adjuntas a esta ordenanza que pormenorizan los diseños singulares previstos en el grado 2º, entendiendo en ambos casos las alineaciones exteriores como obligatorias y las interiores como máximas. Cuando las alineaciones previstas afectan a edificaciones de antigüedad inferior a 25 años y más de cuatro plantas de altura se entienden referidas a construcciones de nueva planta incorporando la existente durante todo su periodo de vida útil.

Altura máxima.- Será la indicada en el plano de alineaciones del Plan General y en las fichas adjuntas a esta ordenanza, con la relación entre número de plantas y alturas que se especifica en las Normas Urbanísticas Generales, que se entiende para edificaciones de nueva planta, de forma que el Plan General incorpora a la ordenación las edificaciones amparadas con licencia que tengan mayor altura.

Edificabilidad.-

- Grado 1º.- Será la resultante de aplicar las determinaciones de alineaciones, fondo, ocupación y altura previstas en esta ordenanza.
- Grado 2º.- Será la cabida del sólido capaz definido en el diseño incluido en las fichas adjuntas a esta ordenanza. La edificabilidad patrimonializable será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,8 m²/m² a la parcela inicial.

Fachada mínima.- La fachada mínima se establece en ocho metros o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

Fondo máximo.- En el grado 1º y para plantas superiores a la baja será el definido por la alineación interior reflejada en el plano de alineaciones del Plan General y 12 m. en el caso de no venir indicado en dicho plano y, en el grado 2º, en las fichas de ordenación pormenorizada anexas a esta Ordenanza.

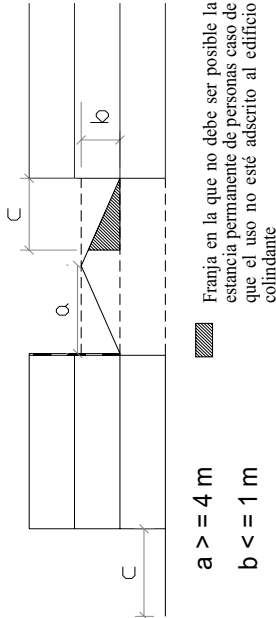
Ocupación máxima.-

Grado 1º.- En plantas superiores a la baja: el 100% de la franja comprendida entre alineaciones exteriores e interiores (se recogen en la Ordenanza los usos comerciales existentes en planta baja), bajo rasante el 100% de la parcela edificable.

Grado 2º.- La indicada en las fichas anexas a esta ordenanza.

En planta baja se admite la ocupación total para usos comerciales. Los usos existentes deberán proceder a su legalización con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales.

La altura de las edificaciones en patio de manzana no podrá ser superior a la de la planta baja de la edificación situada en la franja de fondo edificable. La cubierta podrá ser inclinada de acuerdo con el siguiente esquema.



En cualquier caso, la cubierta deberá diseñarse de manera que no sea posible la estancia permanente en la franja paralela a las fachadas que conforman el patio con una anchura igual a la de la calle a que den frente siempre que no se trate de edificaciones incluidas en la mancomunidad o comunidad de propietarios del patio.

Parcela mínima.- La superficie mínima de parcela será de 200 m² o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

Retranqueos.- Se prohíben los retranqueos frontales o laterales no previstos en el plano de alineaciones o en las fichas anexas a esta ordenanza.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial multifamiliar libre o protegida¹.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-* Con el límite del 70% de la superficie construida de la manzana y el 30% de la total de la zona.
Grandes almacenes en el ámbito de ordenación singular AOS-8.
Hostelería y Ocio en el ámbito de ordenación singular AOS-8.

b_{2.2}) *Del uso genérico productivo.-* Con el límite del 70% de la superficie construida de la manzana y el 30% de la total de la zona.
Oficinas, Bancos, Cajas y Compañías de seguros en AOS-8.

b_{2.3}) *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Residencial unifamiliar en trama de casco.
Hotelero.
Residencias colectivas excepto cuarteles.

b_{2.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.
Docente. Las guarderías deberán contar con espacio libre accesible sin interferencias con el tráfico rodado.
Religioso.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.

¹ Previo Plan Especial y con objeto de reforzar los objetivos de Estructura Urbana del Modelo Territorial podrán terciarizarse tramos específicos de calle.

- b_{2.5}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. Previo informe favorable de la Comisión de Gobierno que lo otorgará en base al impacto en la zona.

b₃) Usos compatibles compartidos.- Al menos el 50% de la superficie construida por parcela o promoción debe destinarse al uso genérico y en la situación señalada, con la excepción de las determinaciones para usos compatibles en edificio exclusivo

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*
En planta baja:
Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.
Espectáculos.

b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.-*
En planta baja:
Pequeña industria, talleres y almacenes (S < 500 m²) compatibles con vivienda².
Tercario productivo y servicios.

Despachos profesionales (en cualquier planta).

b_{3.3}) *Del uso genérico residencial.-*
Hotelero.

b_{3.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto, deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes.
Sanitario.- Consultorios, Centros de Salud, etc.
Consultas médicas en cualquier planta.
Oficinas de farmacia y centros ópticos.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración.
Policía y servicios de seguridad.

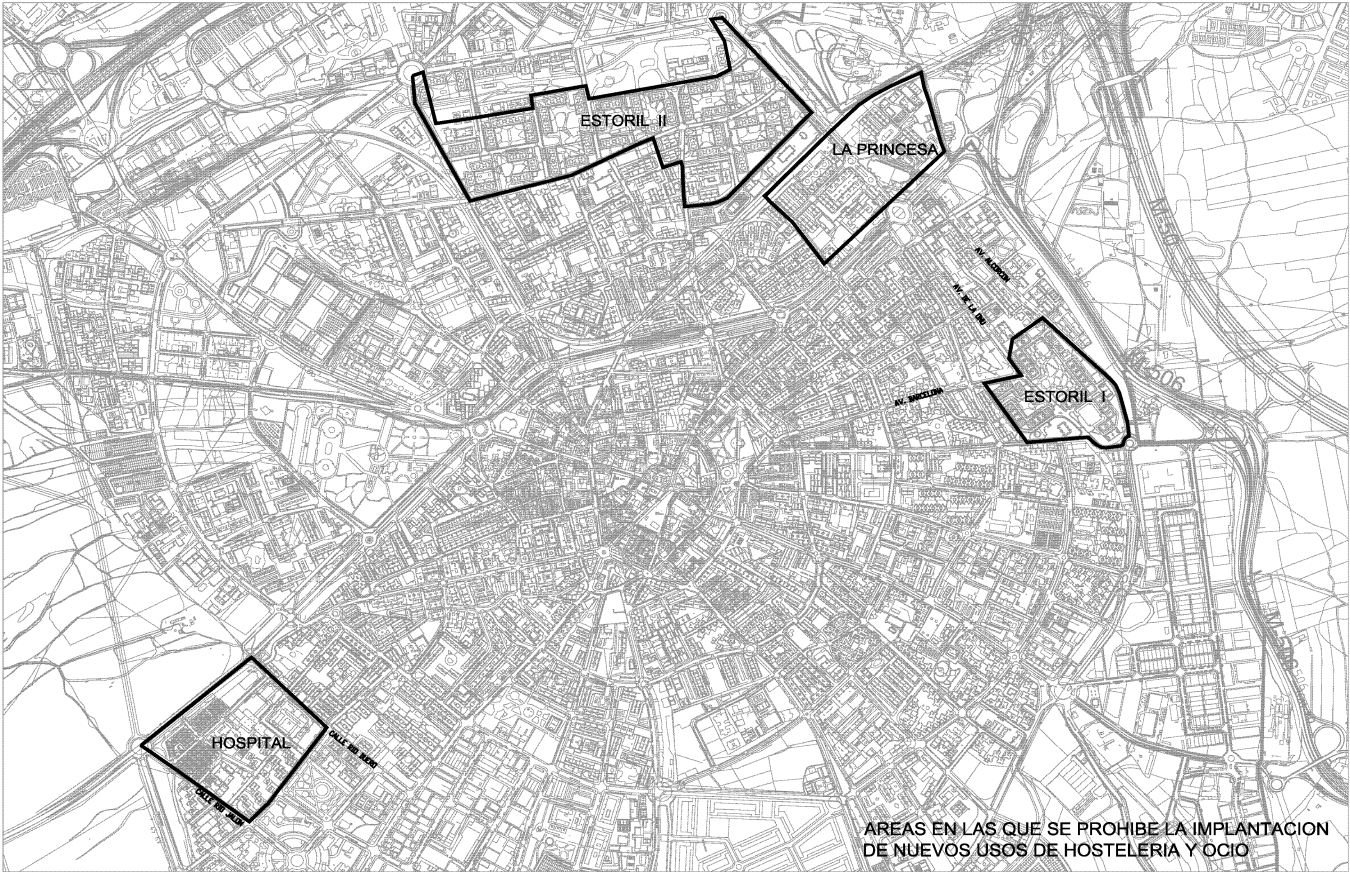
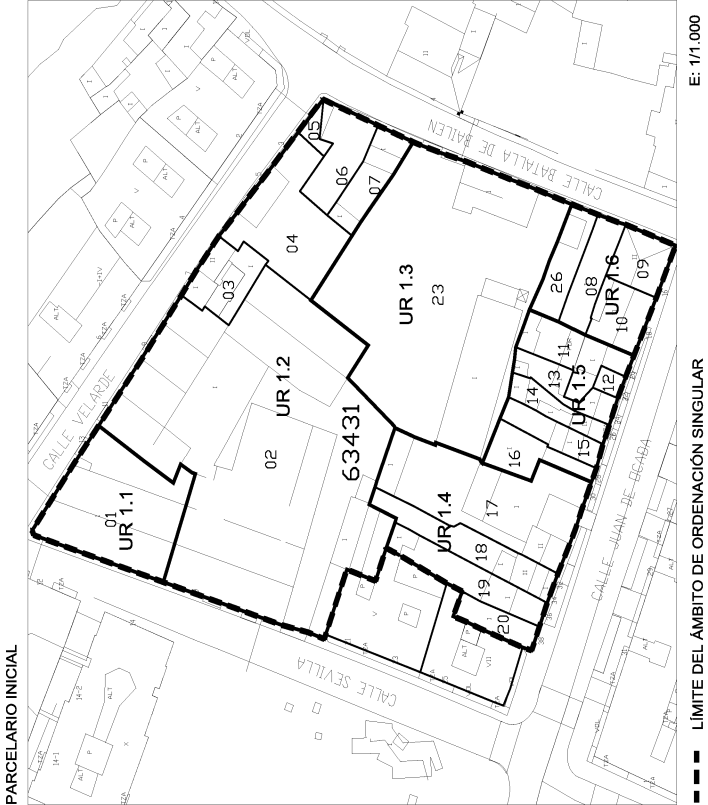
Sociocultural.
Zonas verdes.
- b_{3.5}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. En edificaciones de nueva planta se reservarán 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m²c, salvo las exenciones previstas en las Normas Urbanísticas Generales. En caso de rehabilitación integral el número de plazas de aparcamiento serán fijadas por los servicios técnicos municipales en función de las características de la edificación y las posibilidades técnicas para su construcción.

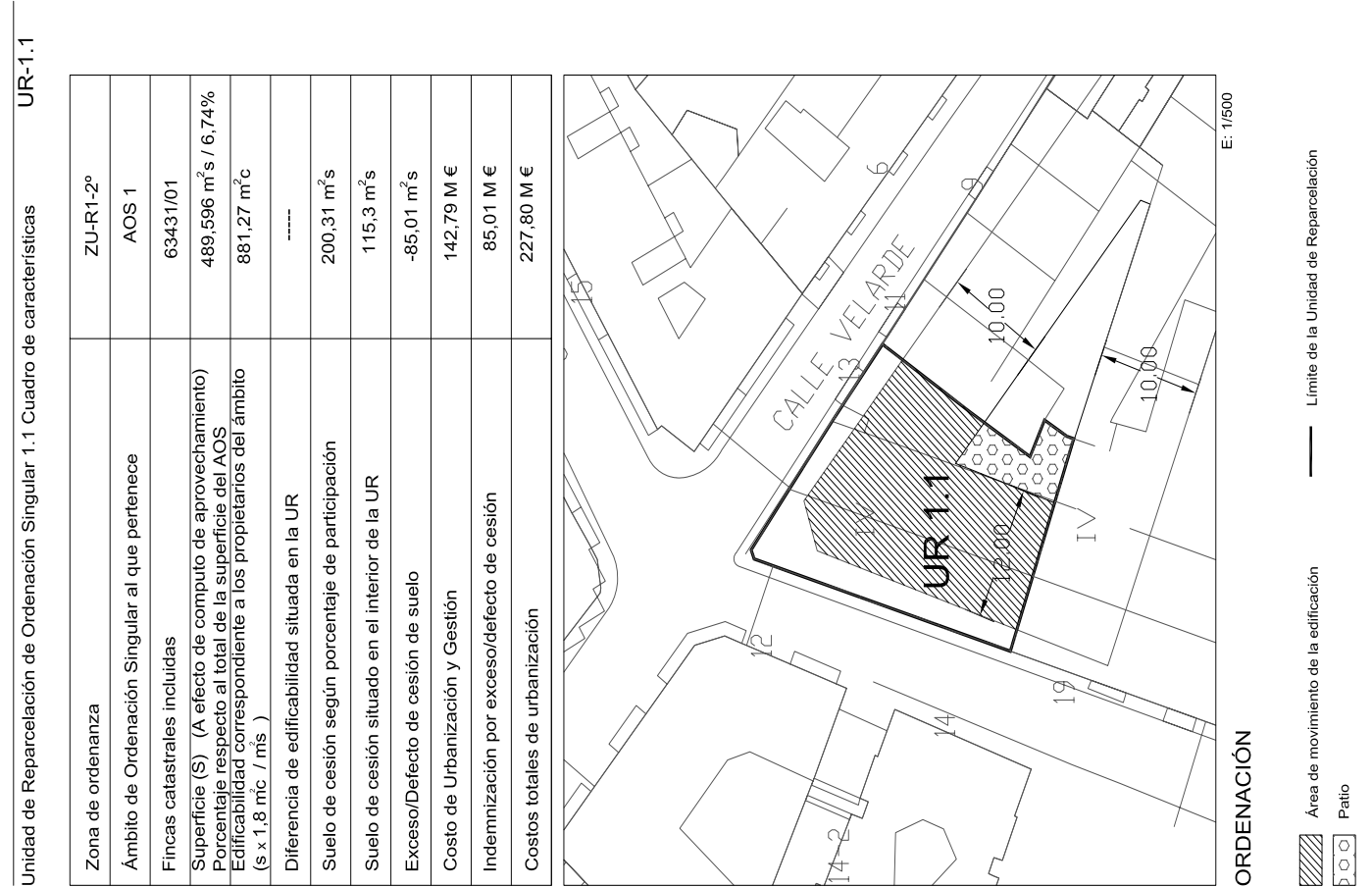
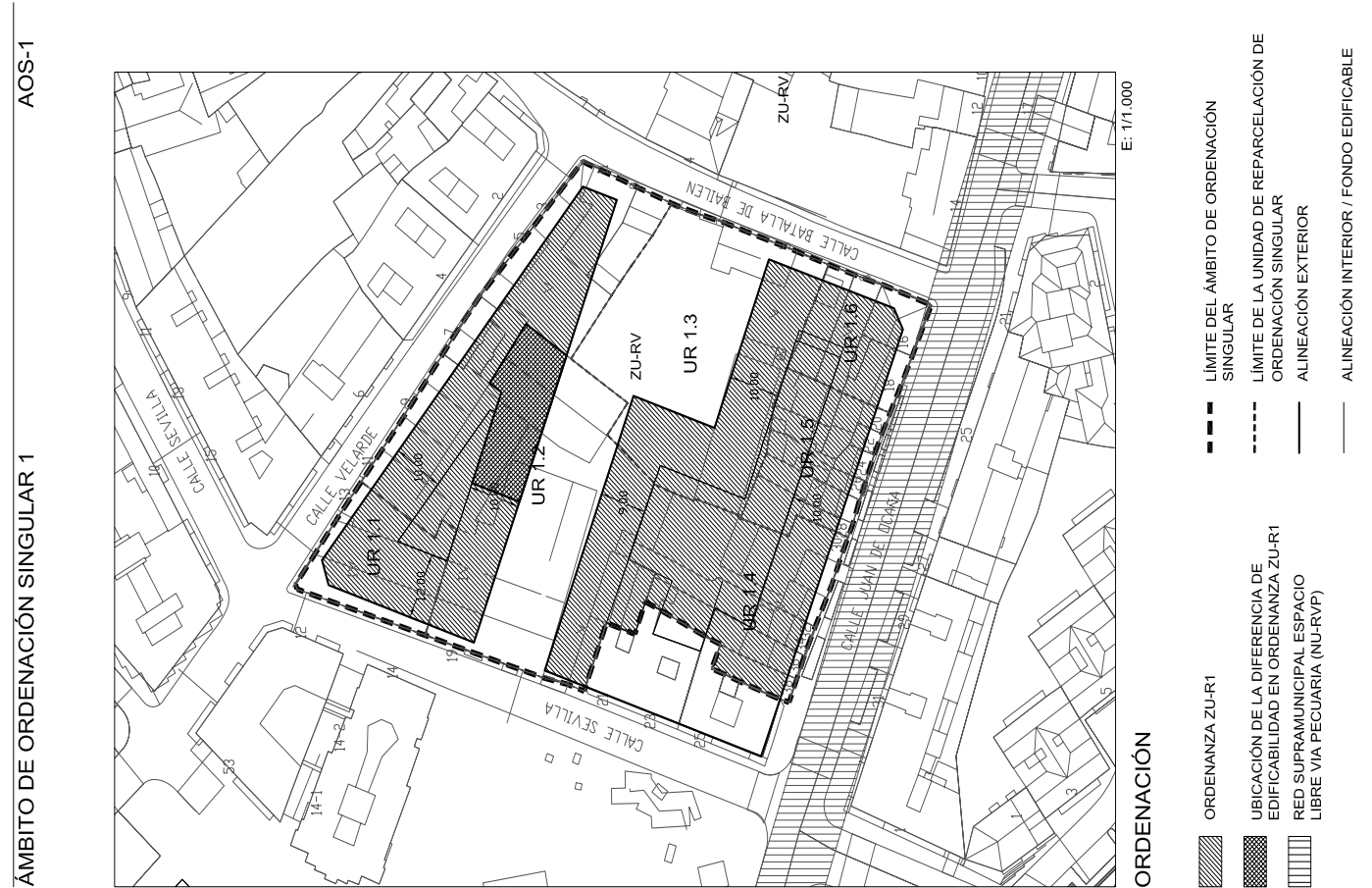
b_{3.6}) *Del uso genérico infraestructuras.-*
Centros de Transformación (integrados estéticamente en el edificio).
- ² Se prohíbe el uso de talleres de reparación de vehículos automóviles en el área delimitada en el plano adjunto.



Ámbito de Ordenación Singular 1. Cuadro de Características AOS-1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.263,8 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m²s)	13.074,84 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.527,6 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.452,76 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	807,1 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.662,94 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.662,94 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	309 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2662,94 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	309 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.353,94 M €





Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.5 Cuadro de características

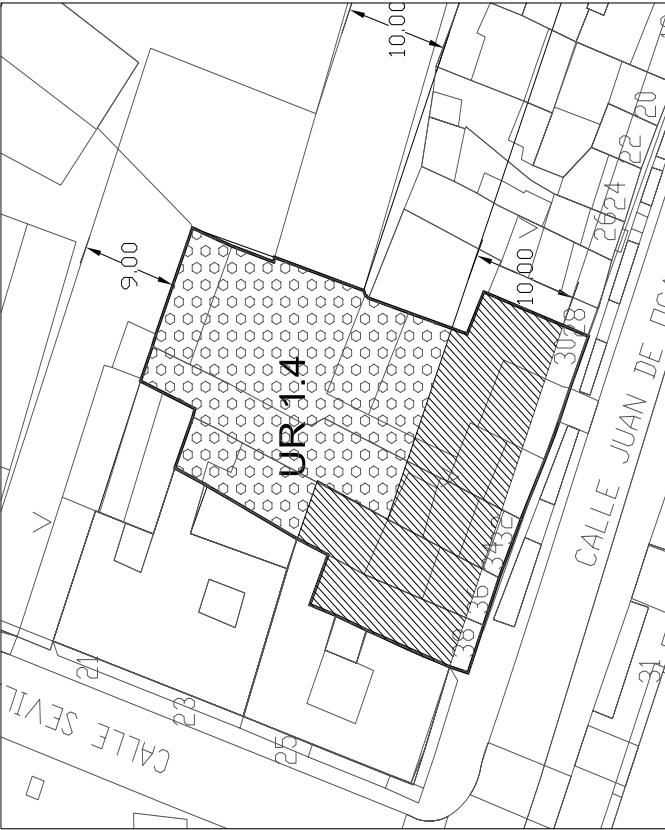
Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.4 Cuadro de características

UR-1.5

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/11/12/13/14/15/16
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	552,62 m ² s / 7,61 %
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m ² c / m ² s)	994,72 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	226,10 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	60,92 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-165,18 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	161,17 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	165,18 M €
Costos totales de urbanización	326,35 M €

UR-1.4

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/17/18/19/20
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	959,51 m ² s / 13,21 %
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m ² c / m ² s)	1.727,12 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	392,57 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	70,43 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-322,14 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	279,85 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	322,14 M €
Costos totales de urbanización	601,99 M €



ORDENACIÓN

E: 1/500

Área de movimiento de la edificación

— Límite de la Unidad de Reparcelación

Patio

ORDENACIÓN

E: 1/500

Área de movimiento de la edificación

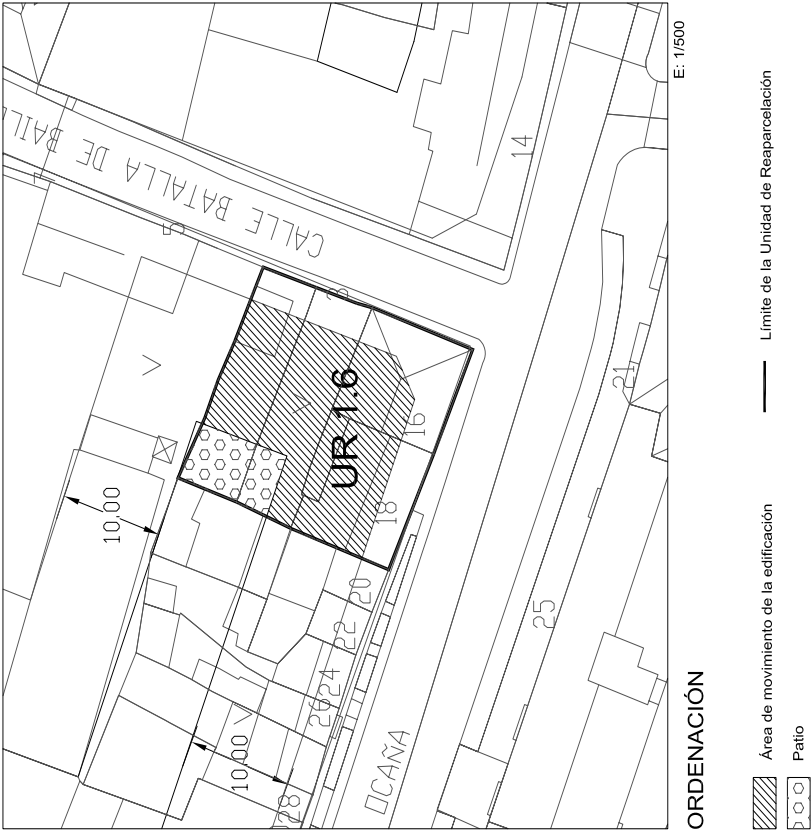
— Límite de la Unidad de Reparcelación

Patio

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.6 Cuadro de características

UR-1.6

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	634318/9/10/26
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	454,88 m ² s / 6,26%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m ² / m ²)	818,78 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	186,11 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	131,39 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-54,72 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	132,67 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,72 M €
Costos totales de urbanización	187,39 M €



Ámbito de Ordenación Singular 2. Cuadro de Características

AOS-2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.685,35 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² / m ²)	21.033,80 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	23.370,70 m ² c
Diferencia (2) - (1)	2.337,07 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.298,37 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.934,41 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	4.247 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	733,65 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	4.247 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	733,65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.513,35 M €



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 2

AOS-2

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.1 Cuadro de características

UR-2.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/02/03
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	414,39 m² s / 3,546%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m² / m² s)	795,90 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	165,54 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	39,27 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-126,27 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	109,38 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	126,27 M €
Costos totales de urbanización	235,65 M €



ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R1
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD
- RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN DE ORDENACIÓN SINGULAR
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Área de movimiento de la edificaciónPatioLímite de la Unidad de Reparcelación

ORDENACIÓN

- Área de movimiento de la edificación
- Patio
- Límite de la Unidad de Reparcelación

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.3 Cuadro de características

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.2 Cuadro de características

UR-2.3

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/50/51
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	650,08 m² / 5,563%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	1.170,14 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,69 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	292,66 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	32,57 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	171,59 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	32,57 M €
Costos totales de urbanización	139,09 M €

UR-2.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/52/53/54/55
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	649,61 m²s / 5,559%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	1.169,29 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,51 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	51,94 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-207,57 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	171,46 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	207,94 M €
Costos totales de urbanización	379,03 M €



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.4 Cuadro de características

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.5 Cuadro de características

UR-2.4

UR-2.5

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/06/07/08/09/10/11/ 12/13/14/15/16/17/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.052,29 m² s / 17,563%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	3.694,12 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	1.355,93 m²c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	819,95 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	647,75 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-172,10 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	541,7 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	172,10 M €
Costos totales de urbanización	713,8 M €



ORDENACIÓN

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/19/47/48/49
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.543,85 m² s / 30,327%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	6.378,93 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	708,77 m²c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.415,70 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1317,29 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-98,41 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	935,39 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	98,41 M €
Costos totales de urbanización	1033,8 M €



ORDENACIÓN

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.7 Cuadro de características

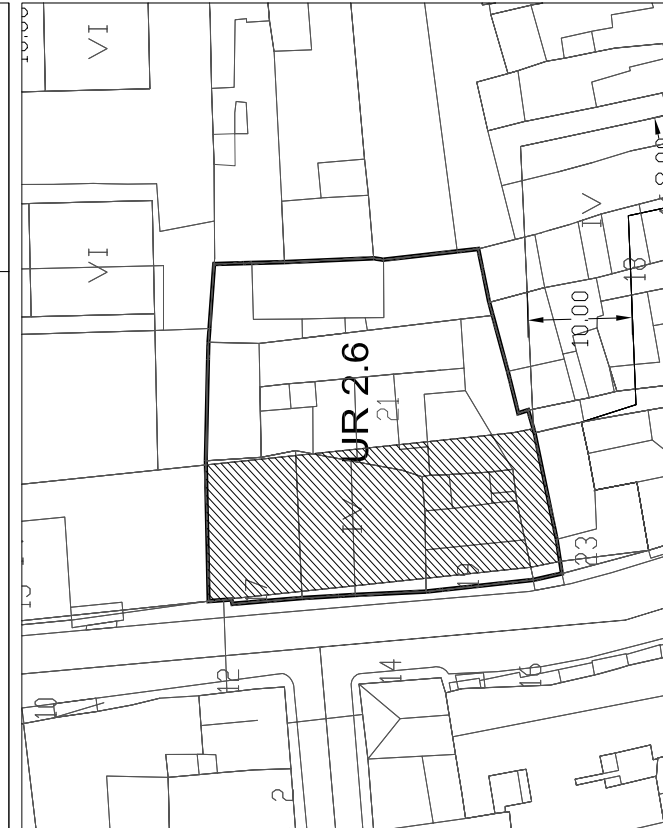
Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.6 Cuadro de características

UR-2.7

UR-2.6

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/30/31/32/33/34/35/ 36/37/38/39/40
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	1.048,7 m² s / 8,975%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	1.887,6 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	861,07 m²c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	418,93 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	415,24 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-3,59 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	276,8 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	3,69 M €
Costos totales de urbanización	280,50 M €

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/41/42/43/44/45/46/56
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	812,41 m² s / 6,952%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	1.462,34 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	324,54 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	420,05 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	96,51 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	219,43 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	96,51 M €
Costos totales de urbanización	118,93 M €



ORDENACIÓN

ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación
Ubicación de la diferencia de edificabilidad en ordenanza ZU-R1-2

Área de movimiento de la edificación
Límite de la Unidad de Reparcelación

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.8 Cuadro de características

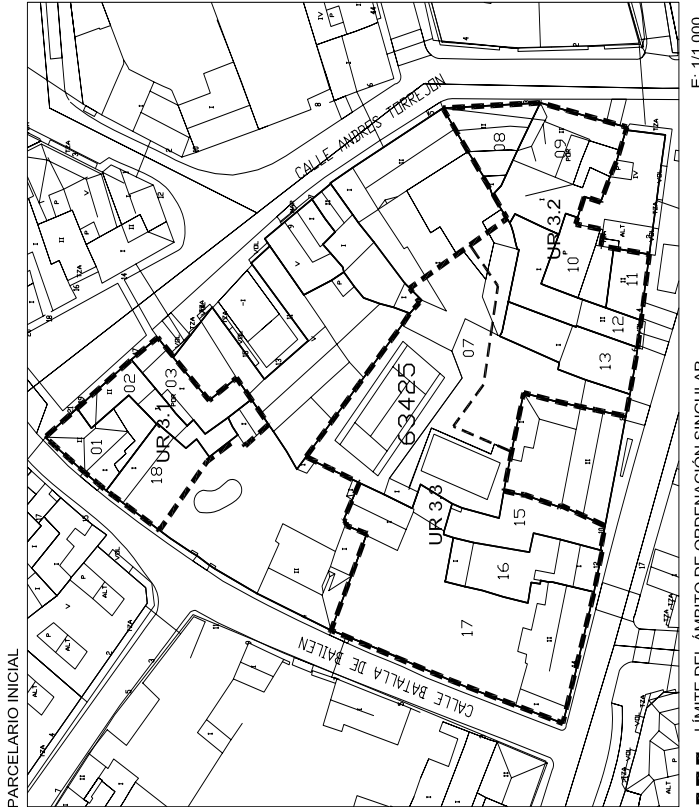
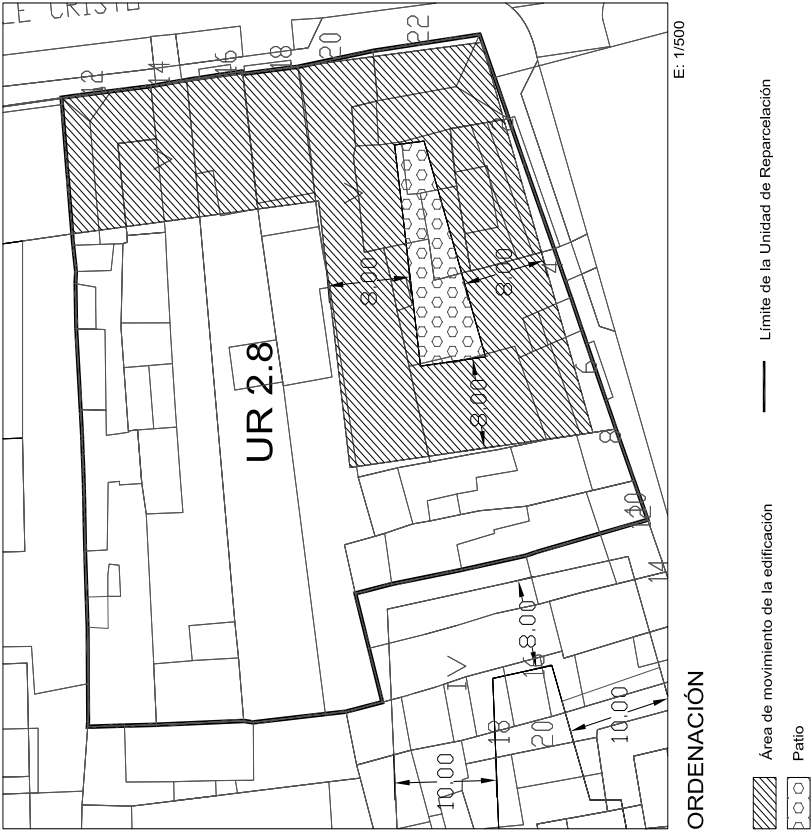
Ámbito de Ordenación Singular 3. Cuadro de Características

UR-2.8

AOS-3

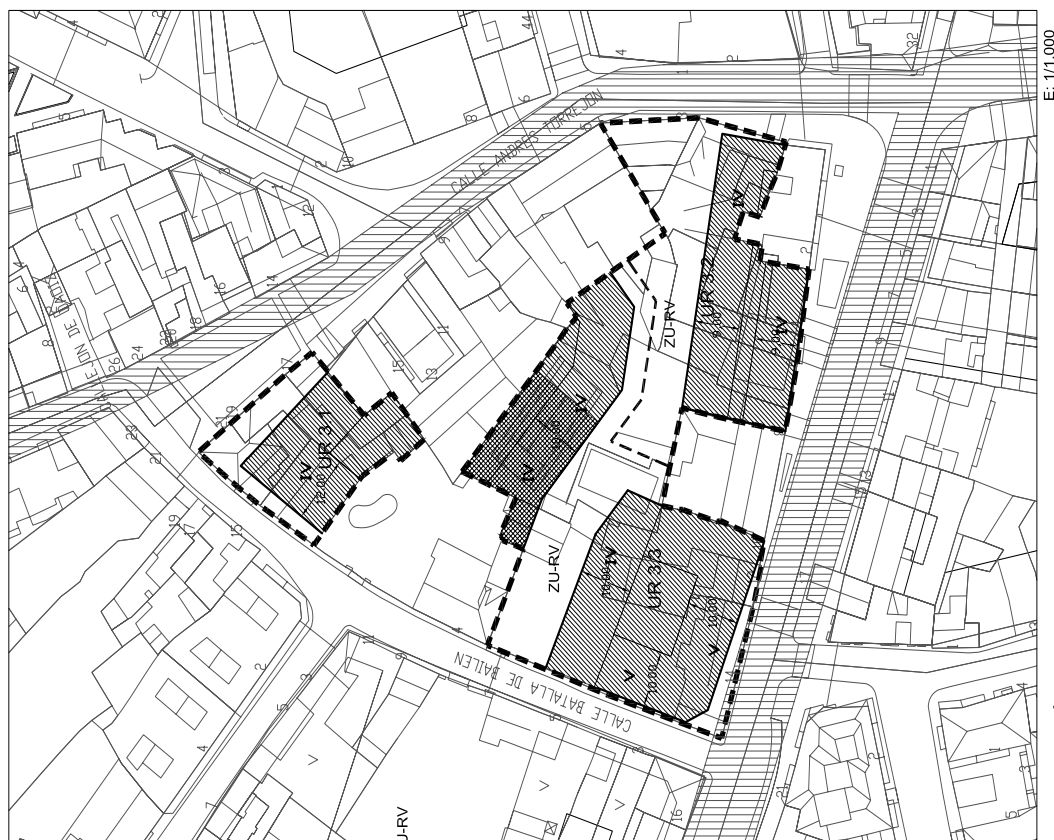
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/20/21/22/23/24/25 26/27/28/29
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.514,02 m ² s / 21,514%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m ² c / m ² s)	4.925,24 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.004,3 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.484,26 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	479,96 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	663,57 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	479,96 M €
Costos totales de urbanización	183,61 M €

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.744,91 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² c / m ² s)	8.540,34 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	9.489,82 m ² c
Diferencia (2) - (1)	948,98 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	527,21 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.091,42 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.742,86 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	348,56 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.742,86 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	348,56 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.394,30 M €



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 3

AOS-3



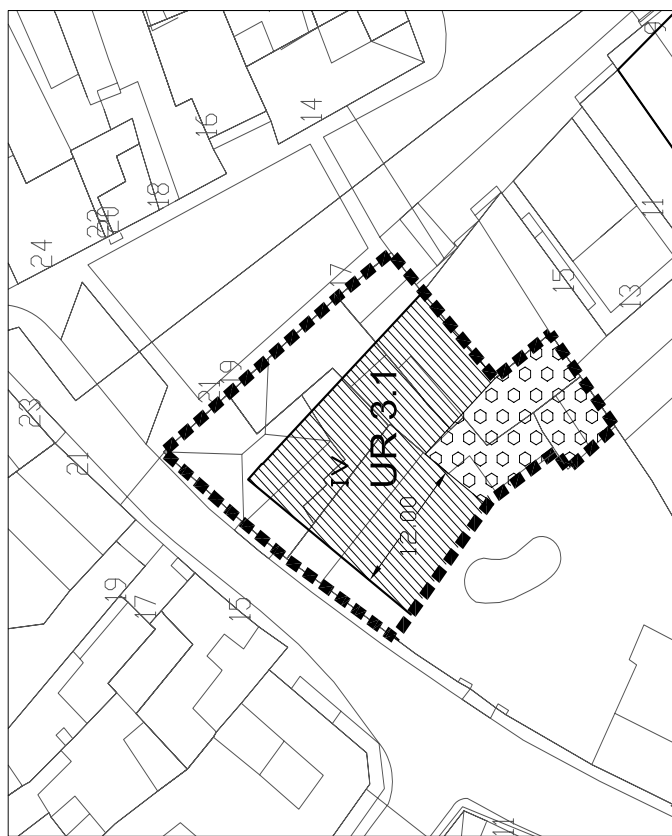
Σ: 1/1.000

	ORDENANZA ZU-R1		LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
	UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EFICACIA EN ORDENANZA ZU-R1		LÍMITE DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN DE ORDENACIÓN SINGULAR
	RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)		ALINEACIÓN EXTERIOR
			ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.1 Cuadro de características

UR-3.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/01/02/03/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	705,82 m ² / 14,87%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m ² / m ²)	1.270,48 m ²
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	
Suelo de cesión según porcentaje de participación	311,11 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	231,17 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-79,94 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	233,33 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	-79,94 M €
Costos totales de urbanización	313,27 M €



E: 1/500

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.3 Cuadro de características

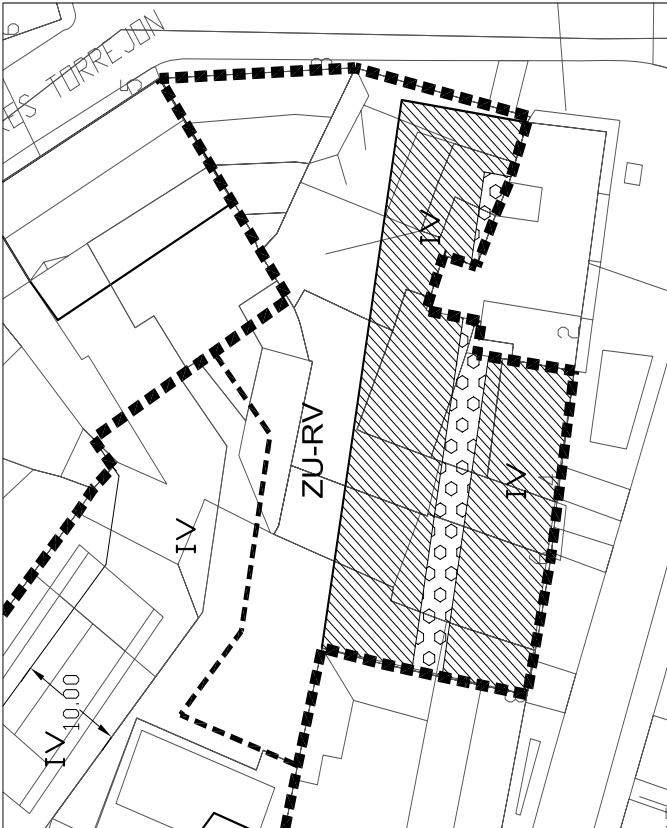
Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.2 Cuadro de características

UR-3.3

UR-3.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/07/15/16/17
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.516,09 m ² / 53,03 %
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	4.528,96 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	948,98 m ² c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.109,02 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.134,17 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	25,79 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	1.006,06 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	25,15 M €
Costos totales de urbanización	980,91 M €

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/07/08/09/10/11/12/13
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.523 m ² / 32,10%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	2.741,40 m ² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	671,29 m ² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	726,08 m ² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	54,79 m ² s
Costo de Urbanización y Gestión	503,47 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,79 M €
Costos totales de urbanización	448,79 M €



ORDENACIÓN

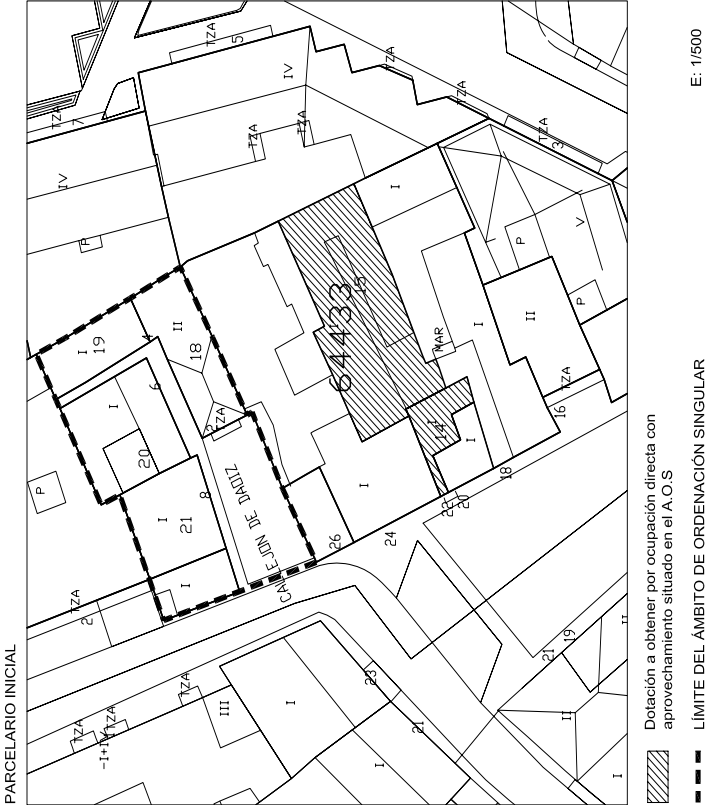
ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación
Patio
--- Límite de la Unidad de Reparcelación
Ubicación de la edificabilidad en exceso.
Ordenanza ZU-R1

Área de movimiento de la edificación
Patio
--- Límite de la Unidad de Reparcelación

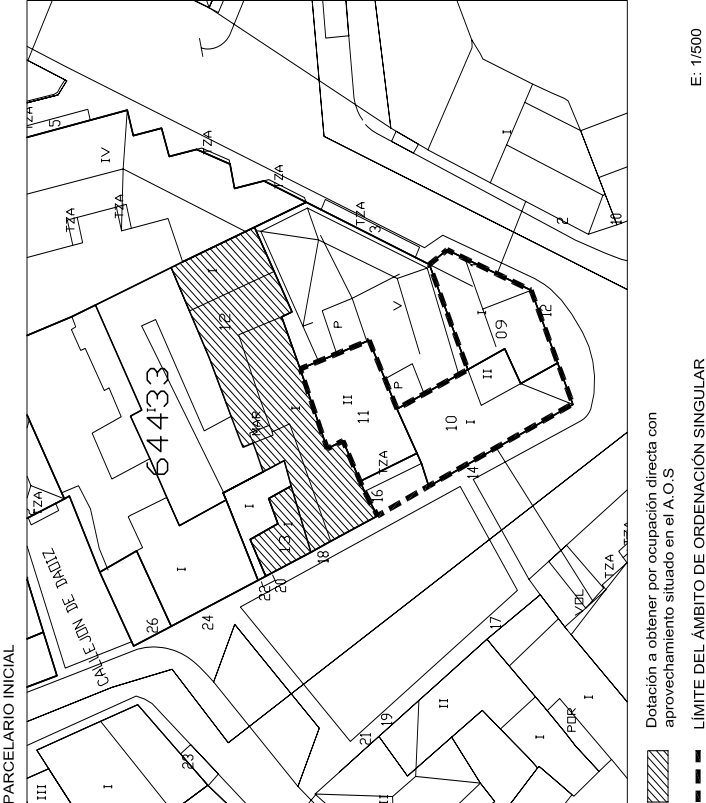
Ámbito de Ordenación Singular 4.1. Cuadro de Características AOS-4.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/18/19/20/21 (A efecto de computo de aprovechamiento)	312,17 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² _s) Parcelas catastrales 64433/14/15/18/19/20/21	561,91 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	930,06 m²c
Diferencia (2) - (1)	368,15 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	204,53 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	73,467 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	178 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	92,04 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	178 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	92,04 M €
Gasto Total (Su - Se) M	85,96 M €



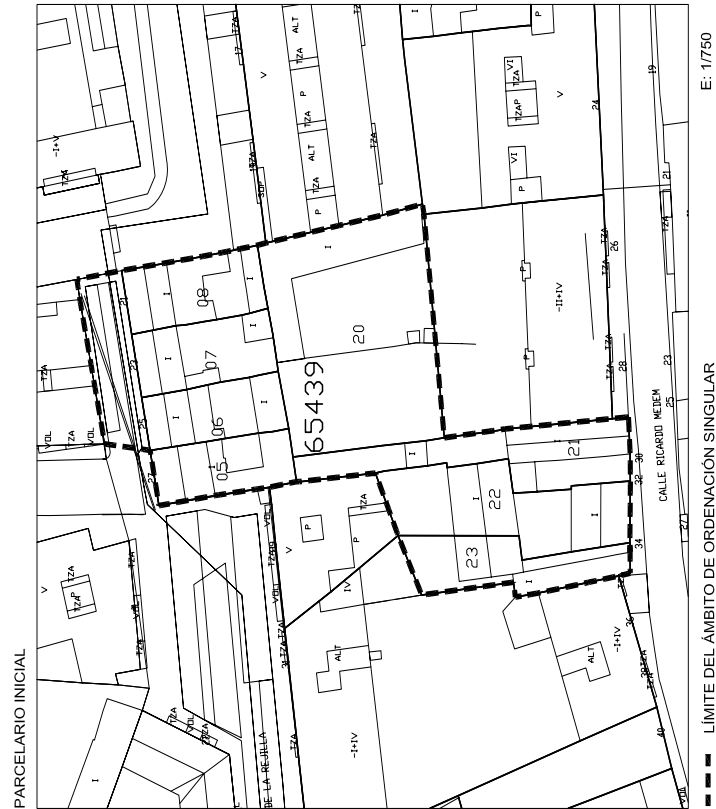
Ámbito de Ordenación Singular 4.2. Cuadro de Características AOS-4.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/9/10/11 (A efecto de computo de aprovechamiento)	281,81 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² _s) Parcelas catastrales 64433/12/13	507,26 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	942,55 m²c
Diferencia (2) - (1)	435,29 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	241,83 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	31,5 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	31,5 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	87,06 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	31,5 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	108,82 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-55,56 M €



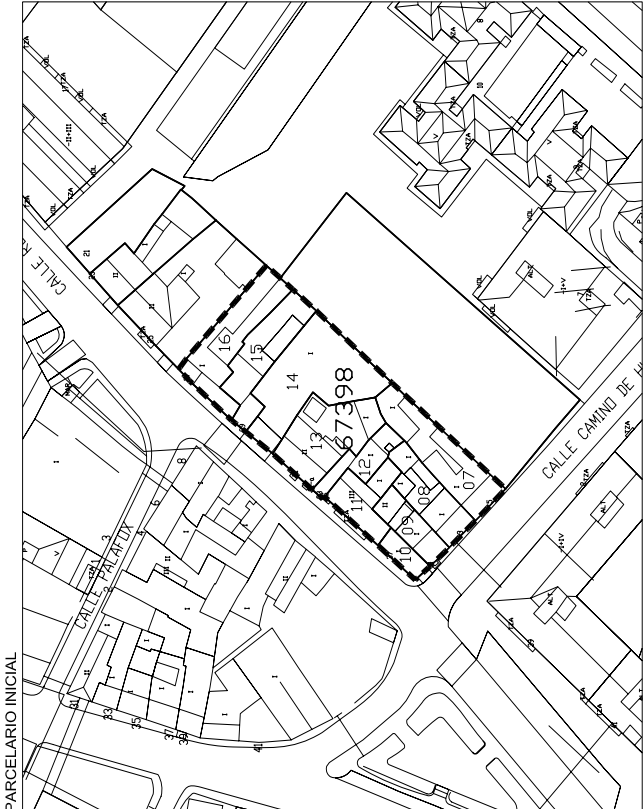


Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.275,4 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m²s)	4.095,72 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	4.550,8 m²c
Diferencia (2) - (1)	455,08 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	252,80 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.197,55 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.349,72 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	114 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.349,72 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	114 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.235,72 M €



Ámbito de Ordenación Singular 9.1. Cuadro de Características AOS-9.1

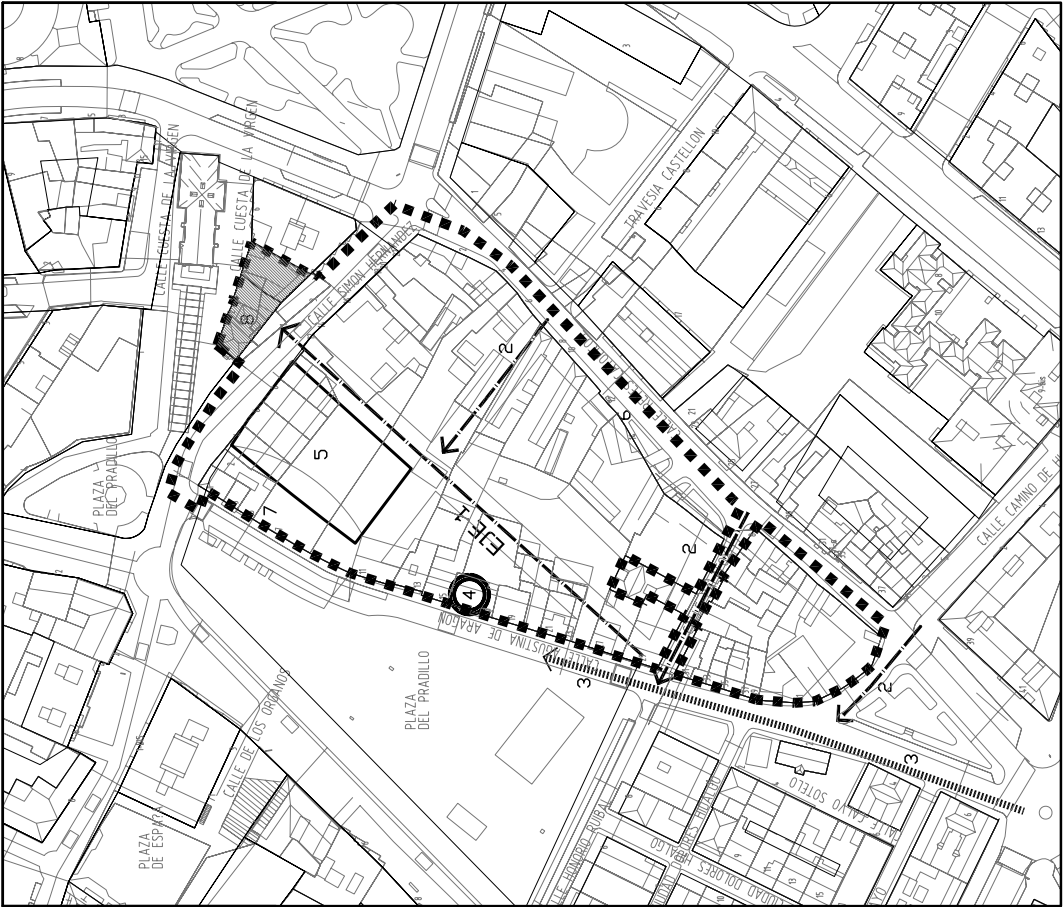
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.432,12 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² s)	2.577,82 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	2.864,24 m ² c
Diferencia (2) - (1)	286,42 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	159,12 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	297,4 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	297,4 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	100,8 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	297,4 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	100,8 M €
Gasto Total (Su - Se) M	196,6 M €



E: 1/1.000

--- LIMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

A.O.S. - 8



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL AOS-8

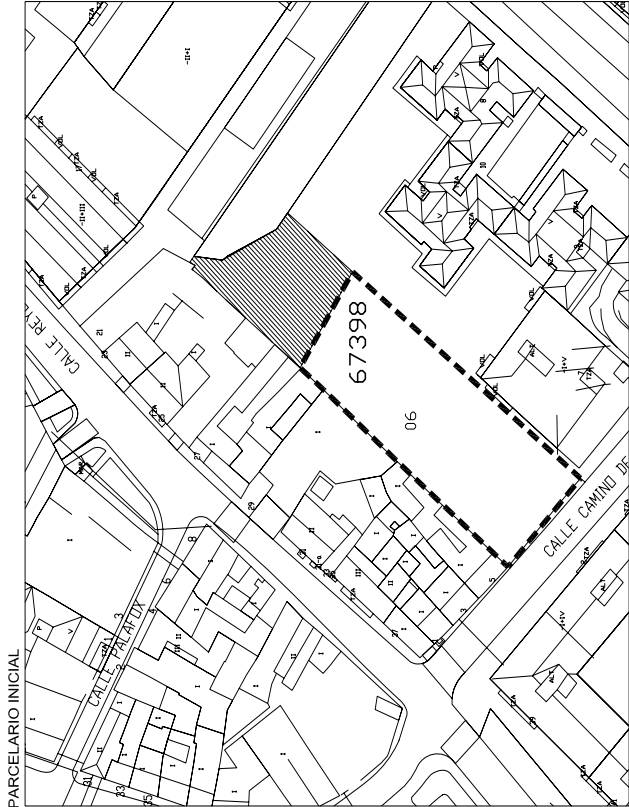
1. Mantener perspectiva hacia la ermita
2. Mantener itinerarios transversales peatonales o de tráfico mixto
3. Prolongar itinerario peatonal de Red General en c/ Agustina de Aragón
4. Ubicación de hito de referencia
5. Ubicación zona de equipamiento privado
6. Ampliar c/ Reyes Católicos
7. Situar espacio libre frente a la plaza de Pradillo
8. Tratamiento de las medianeras de la edificación en el entorno de la ermita considerando que se trata de un BIC



ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R1-2
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1-2
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.128,6 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² _s)	2.031,48 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.078,40 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.046,92 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	410,6 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	471,12 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	390,3 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	390,3 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	237,32 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	390,3 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	237,32 M €
Gasto Total (Su - Se) M	152,98 M €



- Zona Verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de uso predominante residencial multifamiliar en áreas consolidadas del Suelo Urbano excepto casco histórico (ver plano anexo a esta Ordenanza.)

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.-

Dado que en algunos casos se trata de bloques abiertos con espacios libres privados, se definen dos tipos de alineaciones:

Alineaciones de manzana.- Son las especificadas en el plano de alineaciones del Plan General que separan el suelo calificado con ordenanza ZU-R2 del suelo público colindante o, en su caso, del suelo calificado con otra ordenanza diferente.

Alineaciones de edificación.- Son las existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General, las definidas en el Plano de Alineaciones o aquellas que figuran en las fichas anexas a esta ordenanza en los Ámbitos de Ordenación Singular. Caso de derribo de la edificación, se podrá modificar la ubicación del nuevo edificio, sin superar la superficie ocupada, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, cuya ordenación deberá respetar las determinaciones sobre distancias entre edificaciones incluidas en las ordenanzas generales y una altura máxima que no supere en mas de dos plantas a la previamente existente,

En el AOS-12 se diseñan unas alineaciones aplicables exclusivamente a edificaciones de nueva planta, de forma que las construcciones actuales no quedan fuera de ordenación y la solución propuesta se supedita a la remodelación voluntaria de la edificación. Con objeto de potenciar dicha sustitución en ordenación singular se asigna una edificabilidad útil igual a la construida preexistente.

Altura máxima.- Para parcelas edificadas será la existente en el momento de la Aprobación del Plan General. Para parcelas vacantes la indicada en el plano de alineaciones o la reflejada en las fichas anexas a esta ordenanza. En caso de derribos de edificaciones existentes, las que se determinen en el Estudio de Detalle preceptivo que no podrán exceder en más de dos plantas a las previamente existentes en el edificio que se sustituye.

Edificabilidad.-

Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General, o, en su caso, La indicada en la ficha del ámbito incluida en esta ordenanza que coincide con el aprovechamiento unitario del área homogénea en la que se incluye, excepto en el AOS-12 en el que, tal como se señala en párrafo anterior se asigna una edificabilidad útil igual a la construida preexistente.



ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R1-2
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1-2
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR

Ocupación.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General o la que se indica en las fichas anexas a esta Ordenanza.

Patios.-Serán los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General. Para edificaciones de nueva planta se estará a lo dispuesto en la Normas Urbanísticas Generales.

Retranqueos.-Serán los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General o los reflejados en las fichas anexas a esta ordenanza.

En el caso de derribo de edificaciones existentes y modificación de su ubicación mediante Estudio de Detalle el retranqueo será definido por dicho documento respetando las distancias mínimas entre edificaciones, el carácter de la calle a que de frente la edificación y los usos previstos en planta baja.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial Multifamiliar.- Libre o Protegida.³

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b.2.1) *Del uso genérico residencia y estancia.*-
Hotelero.
Residencias colectivas excepto cuarteles, conventos y seminarios.

b.2.2) *Del uso genérico equipamientos.*- (Sin limitación de porcentaje)
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Religioso.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.
Sanitario.- Consultorio, Dispensario, Ambulatorio.
Docente.
Sociocultural.
Zonas verdes y Espacios Libres.

b.2.3) *Del uso genérico red viaria.*-
Aparcamientos. Previo informe favorable de la Comisión de Gobierno que lo otorgará en base al impacto en la zona.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b.3.1.) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*-
Pequeño y mediano comercio, en planta baja y primera.
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.⁴
Espectáculos, en planta baja.

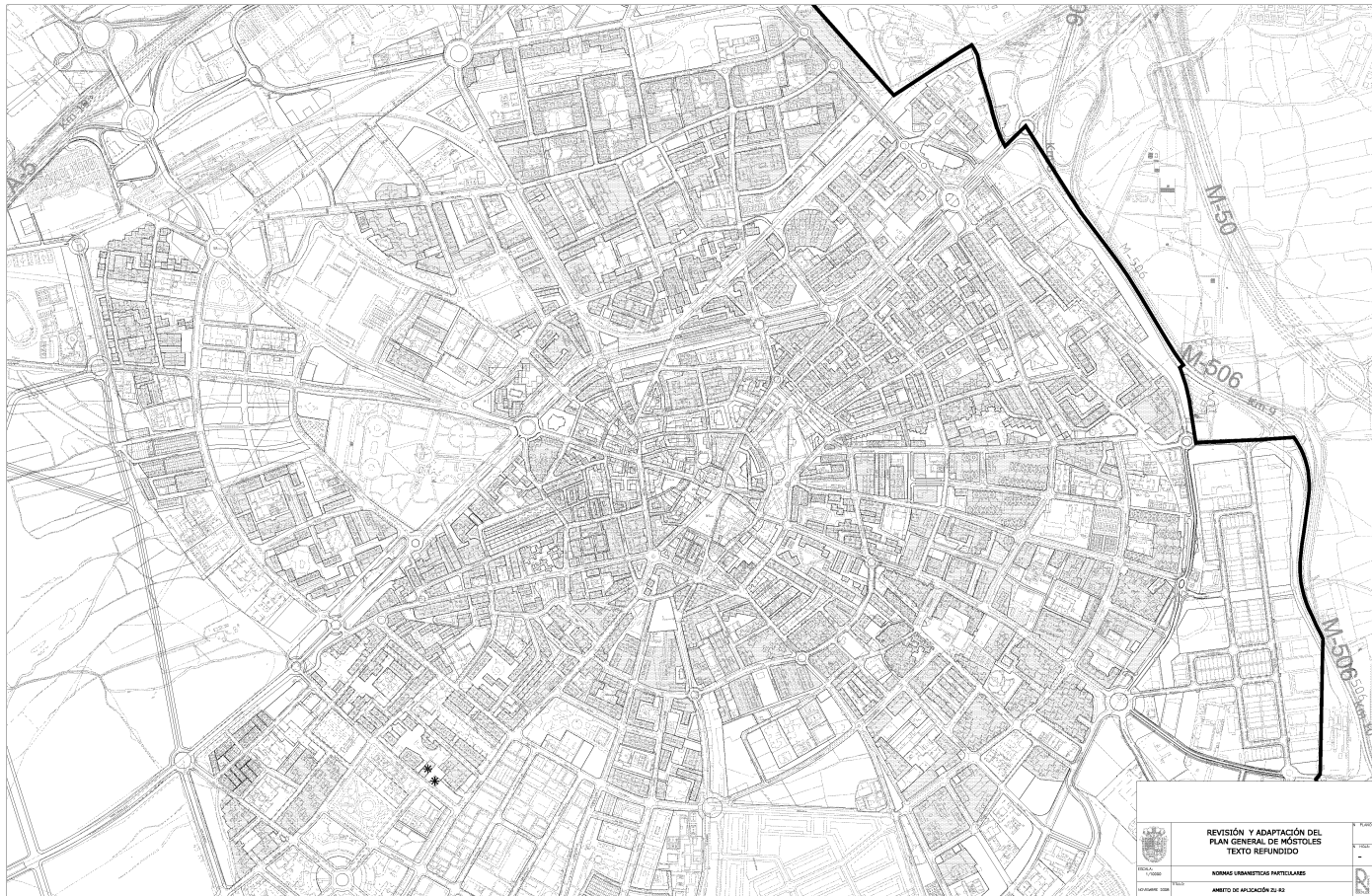
b.3.2.) *Del uso genérico productivo.*-
Pequeña industria, talleres y almacenes (S < 500 m²) compatibles con vivienda,⁵ en planta baja.
Oficinas, Bancos y Cajas, en planta baja y primera.
Despachos profesionales (en cualquier planta).

b.3.3) *Del uso genérico residencial.*-
Hotelero.

b.3.4) *Del uso genérico equipamientos.*-
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guardería, deberán contar con espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto, deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes.
Sanitario.- Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios.
Consultas médicas en cualquier planta.
Oficinas de farmacia.

³ Previo Plan Especial y para reforzar los objetivos de estructura urbana del Modelo Territorial podrán terciarizarse tramos de calle.

⁴ Se prohíbe la instalación de nuevos usos de hostelería y ocio en las áreas delimitadas en los planos adjuntos.
⁵ Se prohíbe la instalación de talleres de reparación de automóviles en el área delimitada en el plano adjunto.



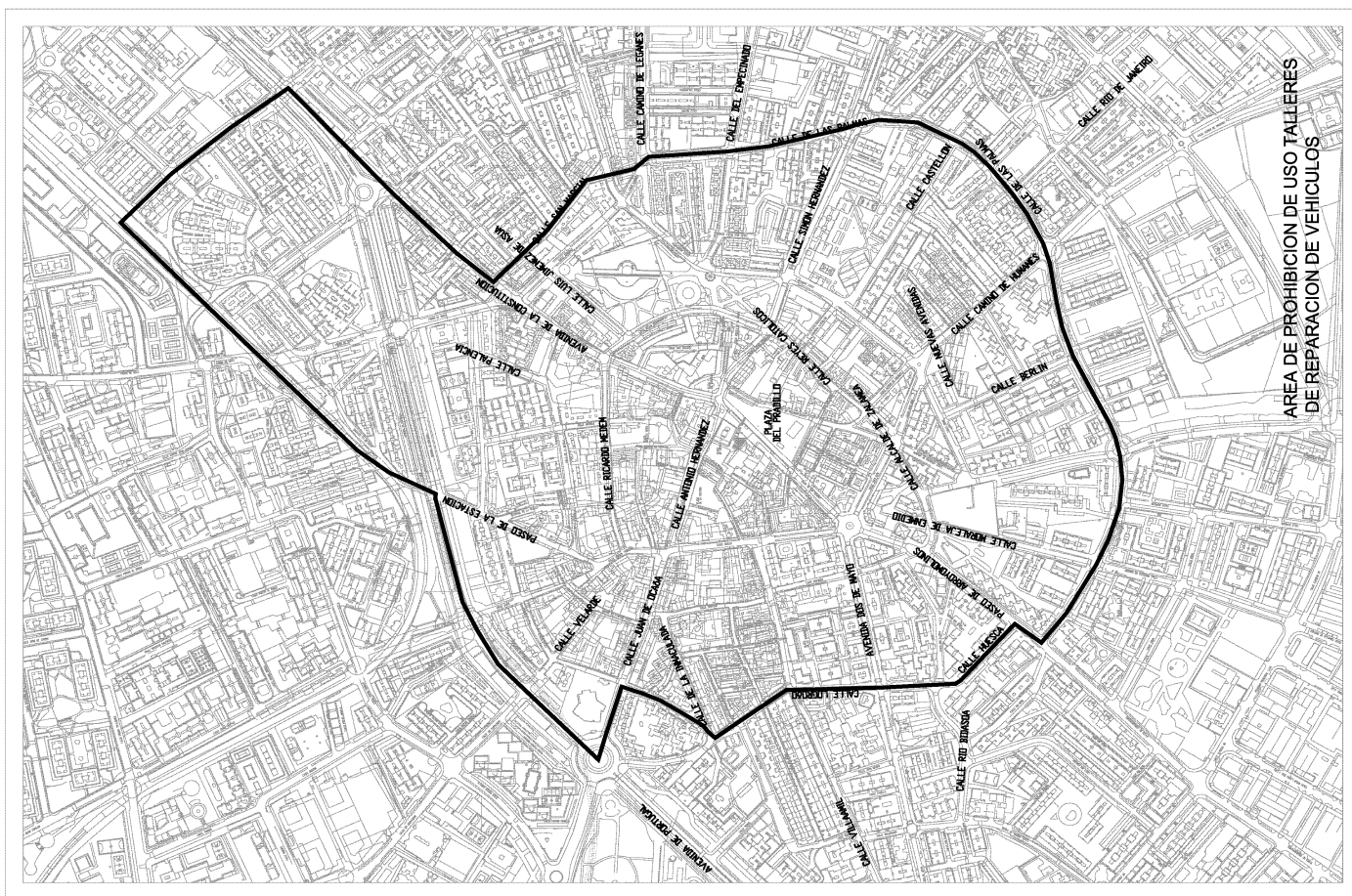
- Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración.
Policía y servicios de seguridad.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.
- b_{3.5}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. En edificaciones de nueva planta se reservará 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m² y nunca menos de 1 por vivienda. Los aparcamientos de superficie deberán respetar las especies arbóreas de interés existentes en los espacios libres debiendo reponer aquellas cuya desaparición resulte inevitable. Los aparcamientos subterráneos, cuando se sitúen en espacios libres, deberán incluir un proyecto de urbanización y ajardinamiento de la superficie con descripción expresa de las soluciones constructivas empleadas para facilitar las plantaciones arbóreas y arbustivas que se prevean.
- b_{3.6}.) *Del uso genérico infraestructuras.-*
Centros de Transformación, integrados estéticamente en el edificio.

NOTA

Cuando existan parcelas aisladas con edificaciones de uso exclusivo o predominante industrial, insertas en la trama residencial, podrán reconvertirse a uso residencial mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana previa la firma de un convenio de gestión. Dicho Plan establecerá un diseño singular con las cesiones de espacios viarios rodados o peatonales necesarios para compatibilizar el nuevo diseño con las edificaciones del entorno, asimismo justificará que la reconversión no produce repercusiones sociales negativas. La edificabilidad será resultante de aplicar el Aprovechamiento Unitario del Área Homogénea aplicado a la parcela bruta inicial o la existente si fuera mayor.

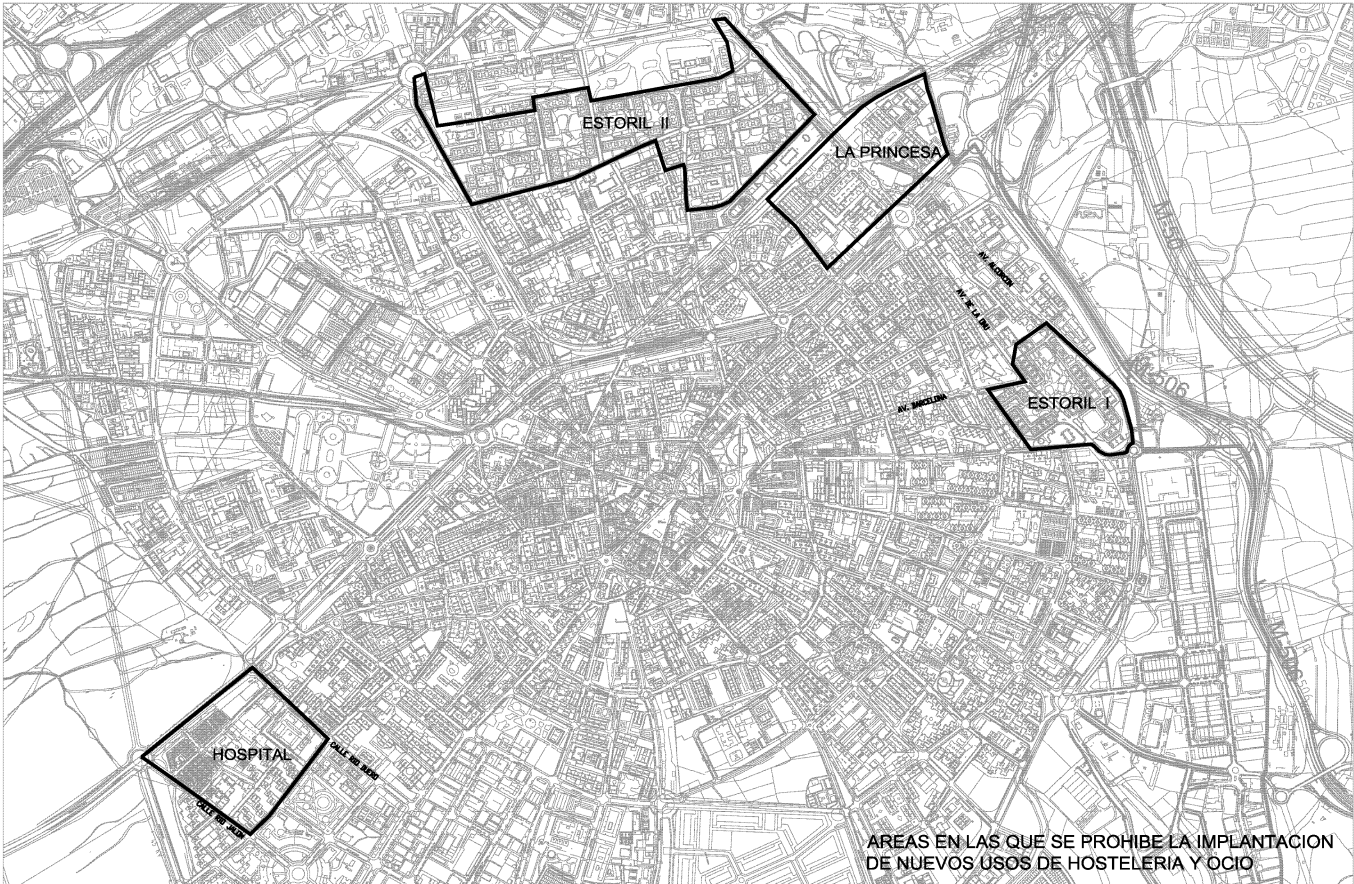
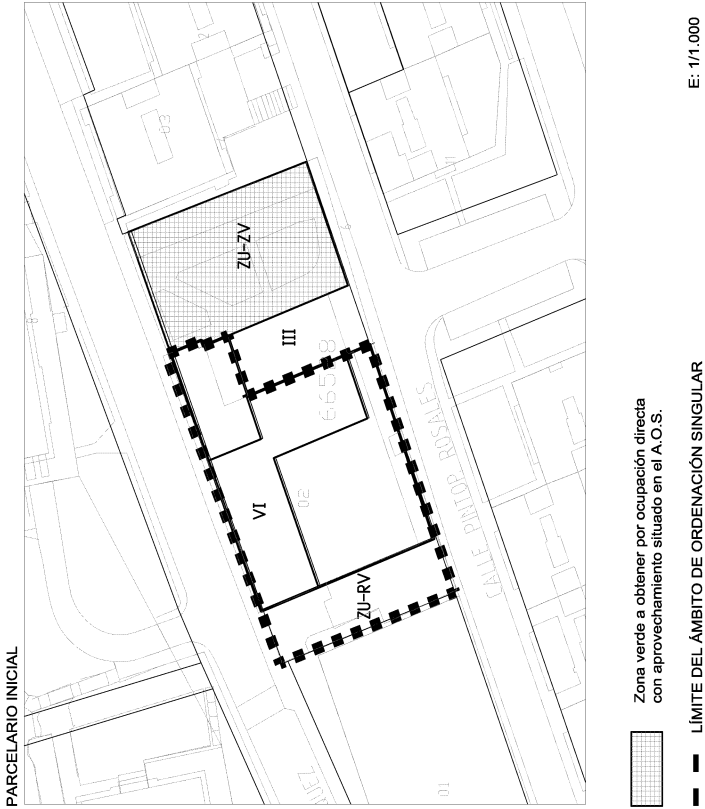
Los bloques señalados con * requieren con carácter previo a la concesión de licencia la identificación del área de suelo bruto dotacional o verde cuyo aprovechamiento materializarán.

En el AOS-11, se admite la ubicación total o parcial del Aprovechamiento del AOS-16 si éste se destinara total o parcialmente a uso dotacional.



Ámbito de Ordenación Singular 6. Cuadro de Características AOS-6

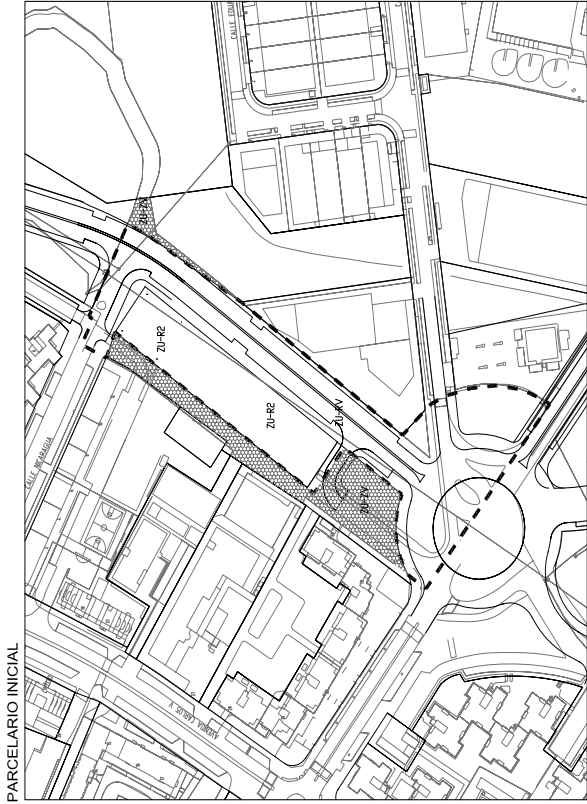
Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.931,67 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242 m²/m²)	2.399,13 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.554,48 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.155,35 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	930,23 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	421 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	421 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	320 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	421 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	320 M €
Gasto Total (Su - Se) M	101 M €



Ámbito de Ordenación Singular 10. Cuadro de Características

AOS-10

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.723,26 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,11m²/m²)	17.452,80 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	21.659,43 m²c
Diferencia (2) - (1)	4.206,61 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.789,74 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	11.522,26 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.522,26 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	637 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	11.522,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	637 M €
Gasto Total (Su - Se) M	10.884,89 M €



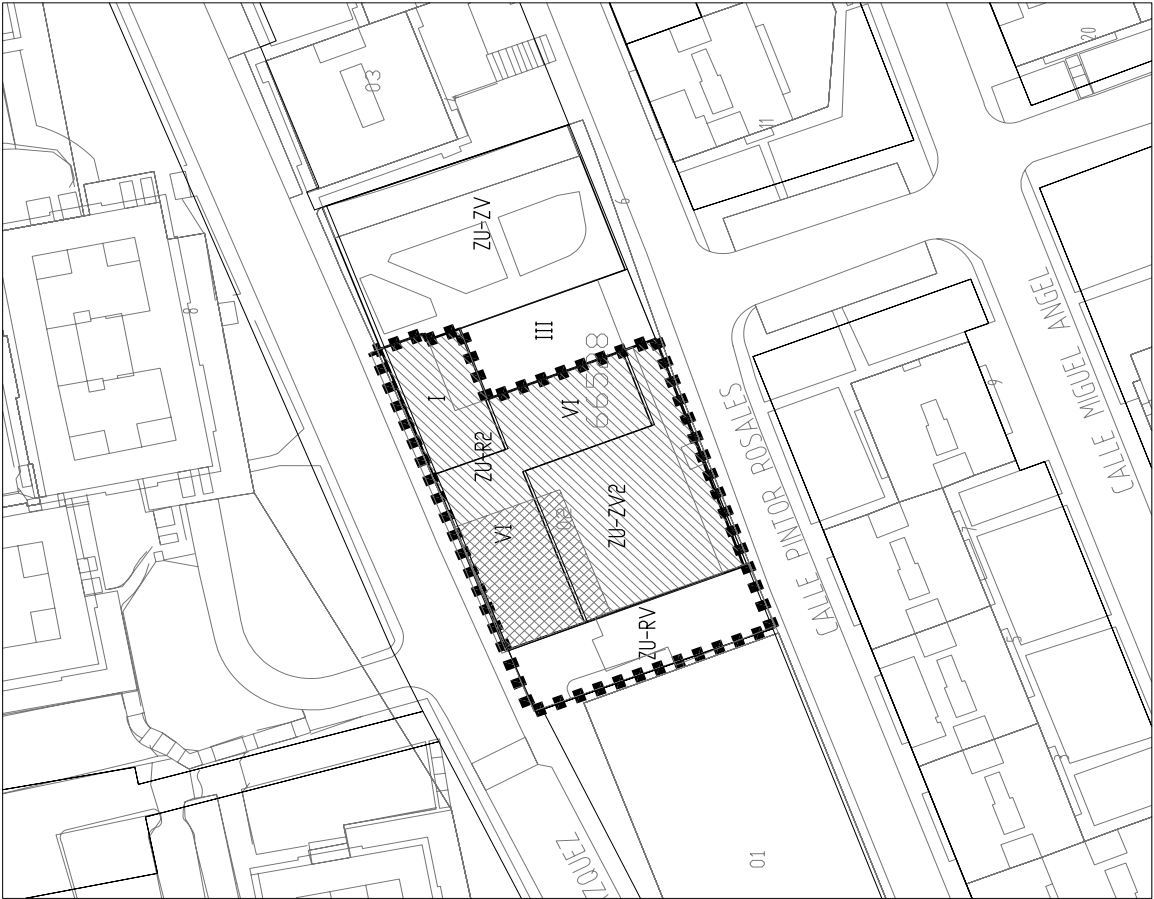
Redes a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/3.000

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 6

AOS-6



ESCALA 1:750

ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

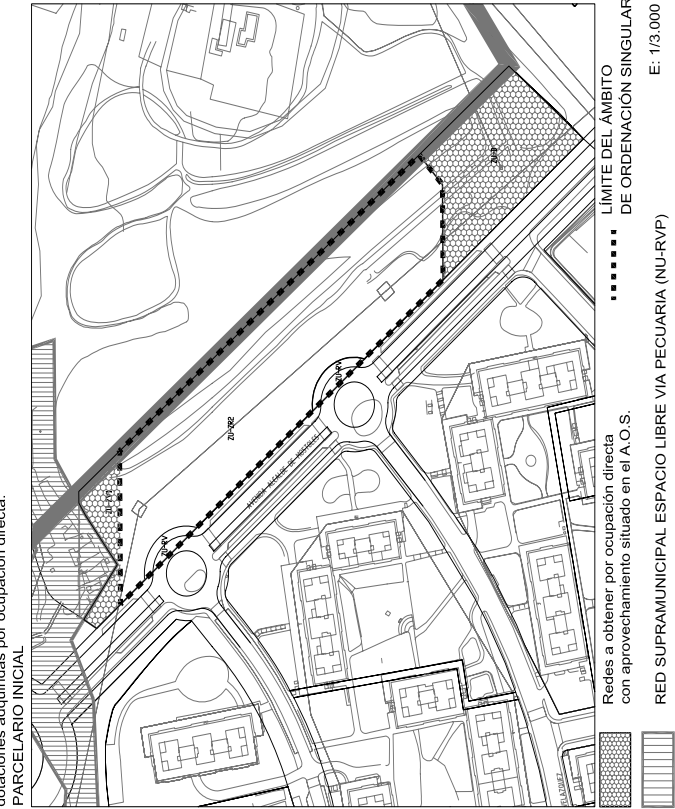
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

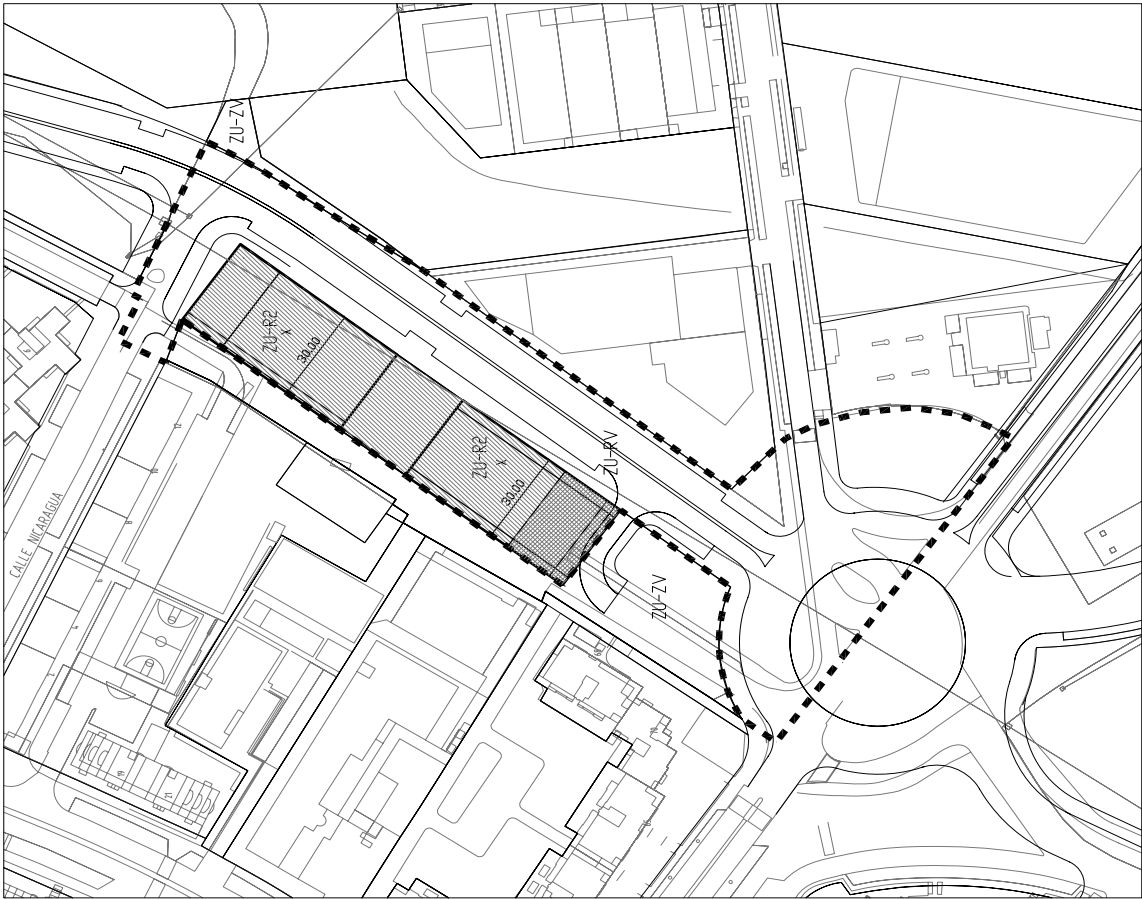
Ámbito de Ordenación Singular 11. Cuadro de Características AOS-11

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.148 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242m² / m²)	18.813,82 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	26.506,07 m²c
Diferencia (2) - (1)	7.692,25 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	6.193,44 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	640 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	640 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	3.370 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	640 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	3.990 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-3.350 M €

(*) Al margen de los costes de soterramiento de la línea eléctrica que debe ser asumido en la proporción correspondiente sobre el tramo necesario para viabilizar el soterramiento y liberar el ámbito en su totalidad, incluidas dotaciones adquiridas por ocupación directa.

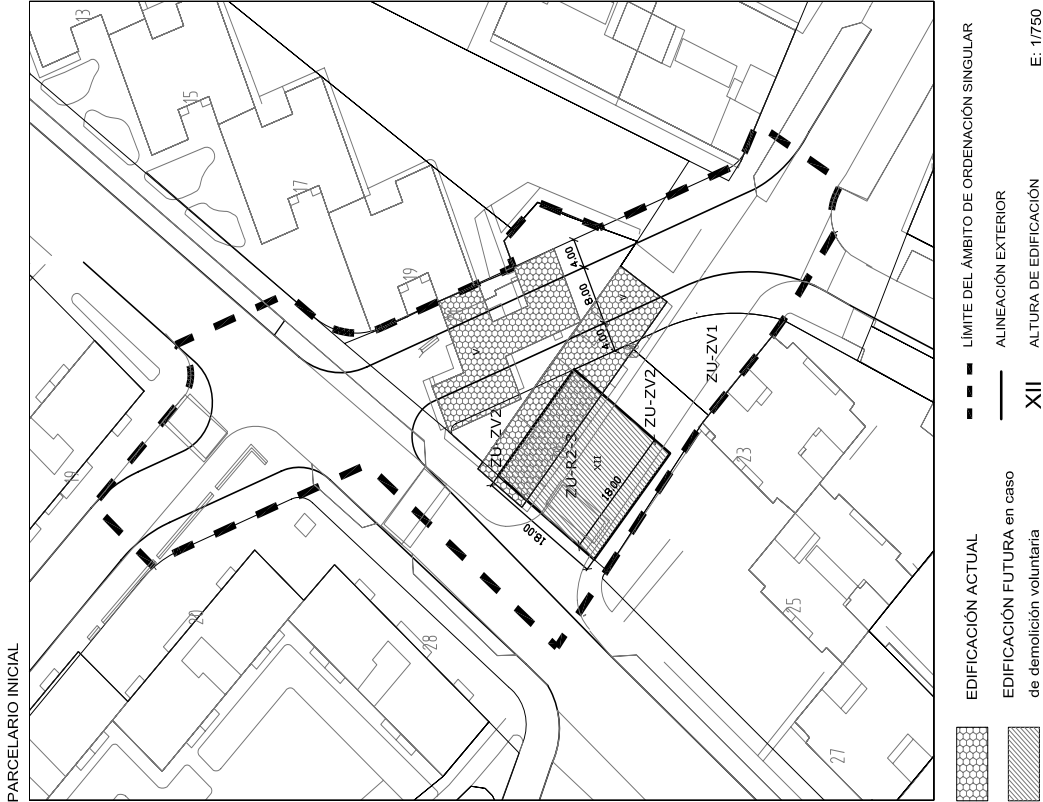


ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 10 AOS-10

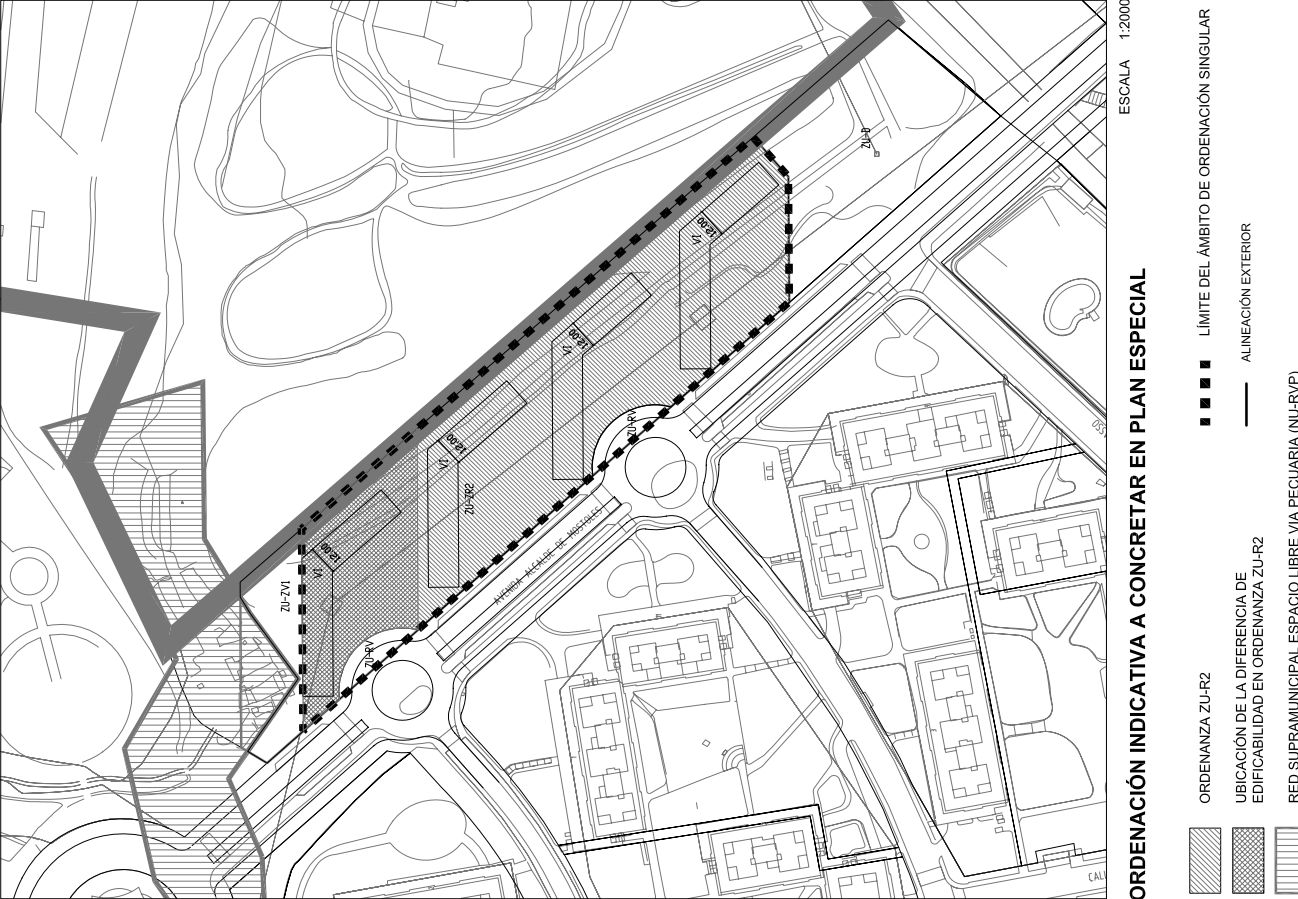


Ámbito de Ordenación Singular 12. Cuadro de Características AOS-12

Zona de ordenanza	ZU-R2-3
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento). Parcelas catastrales 63365/09/10	519,65 m ² s
Edificabilidad actual. E _A	2598,25 m ² c
Edificabilidad futura. E _A x 1,3	3377,7 m ² c
Altura máxima	XII plantas
Superficie a reurbanizar	2100 m ²



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 11 AOS-11

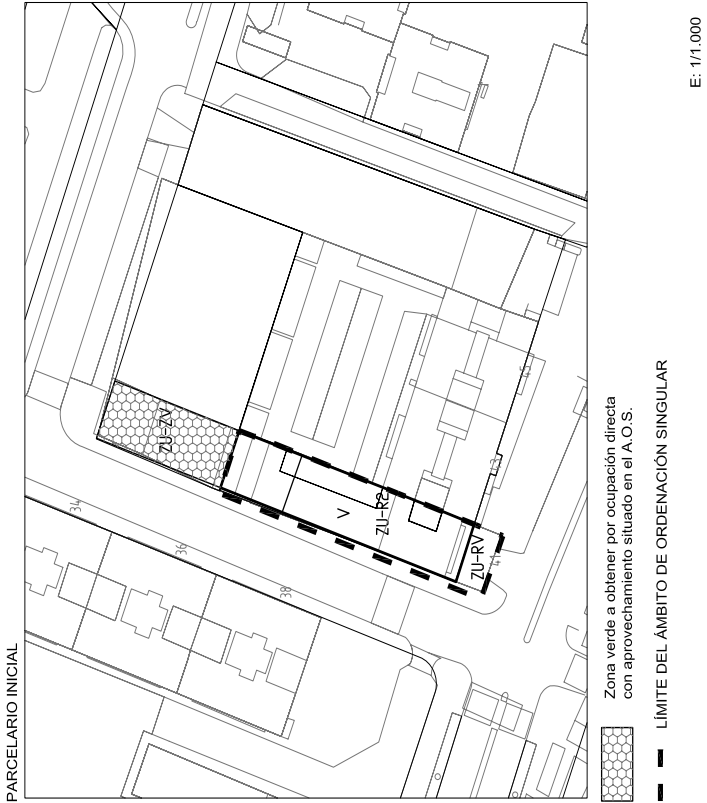


Ámbito de Ordenación Singular 15. Cuadro de Características

AOS-15

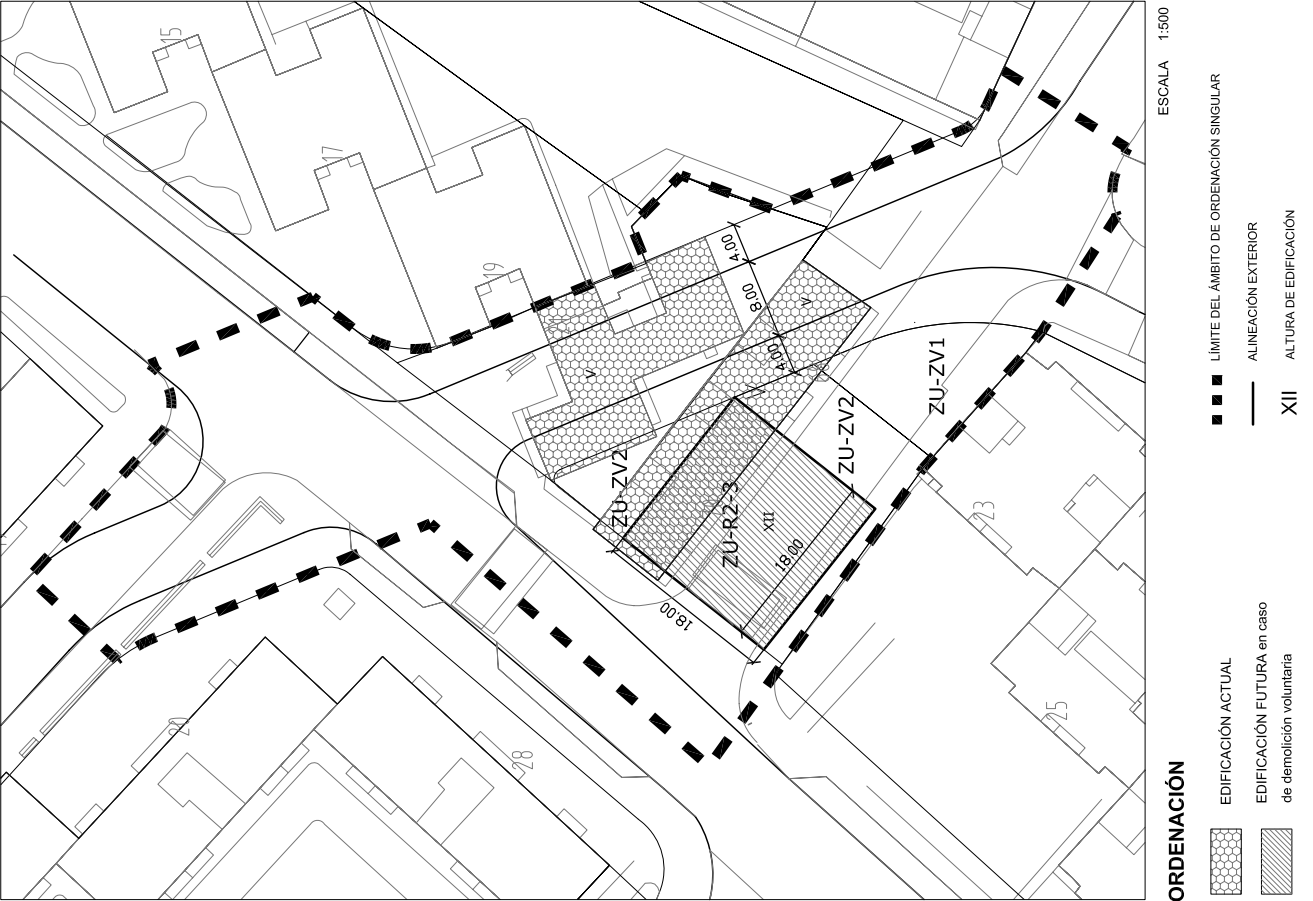
AOS ZU-AE-4 / ZU-R2

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²)	1.223,08 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m²c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €



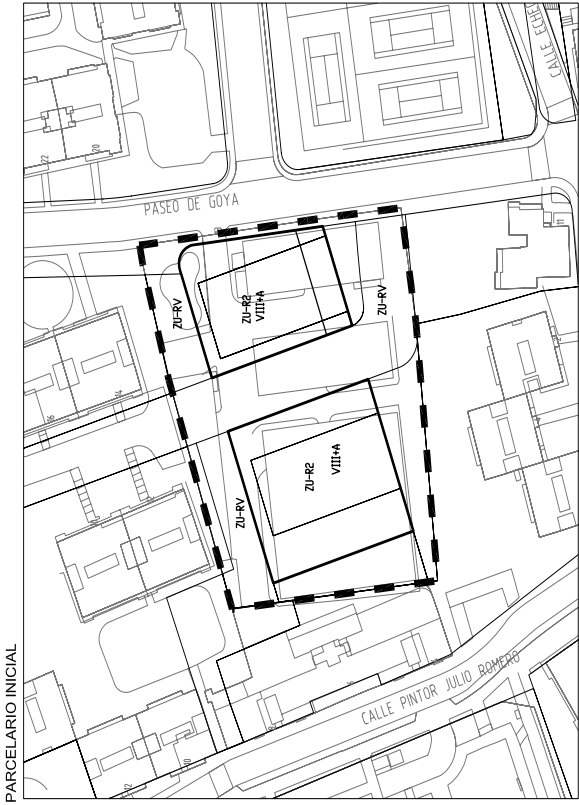
ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 12

AOS-12



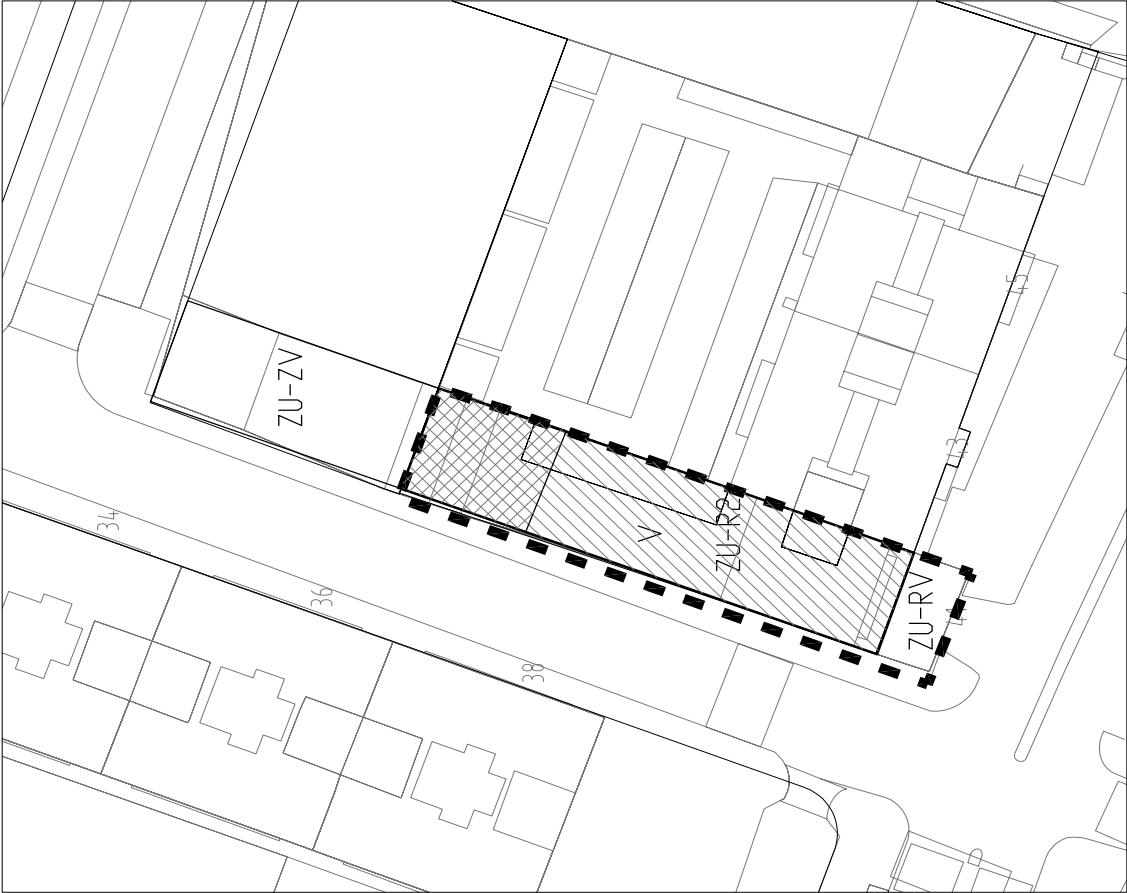
Ámbito de Ordenación Singular 16. Cuadro de Características AOS-16

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²s)	12.831,6 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	792,44 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.844,8 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	3.844,8 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	230 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.844,8 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	230 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.614,8 M €



E: 1/1.500

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 15 AOS-15



Ámbito de Ordenación Singular 18. Cuadro de Características AOS-18

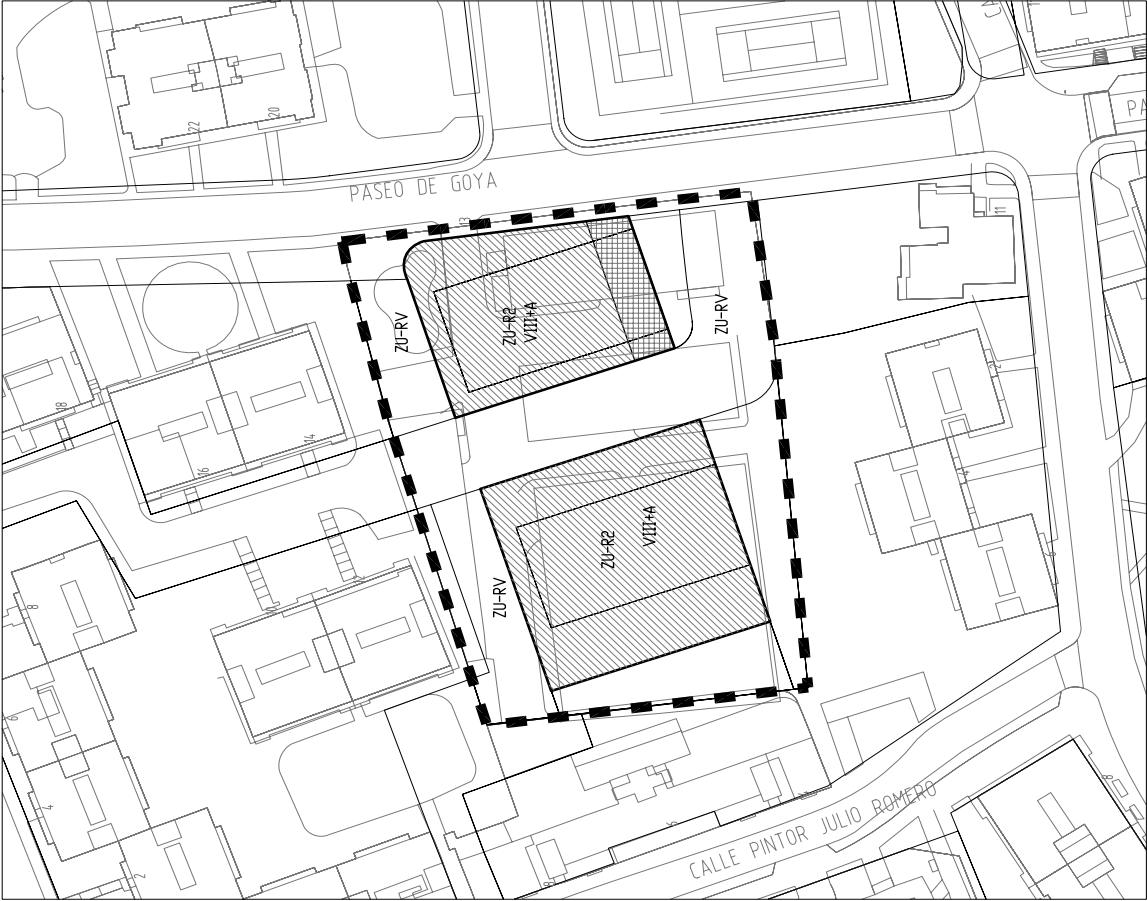
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²s)	12.987 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	2.265,65 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	801,67 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.371,89 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.371,89 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	200 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.371,89 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	200 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.171,89 M €



E: 1/2.000

— LIMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 16 AOS-16



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R2

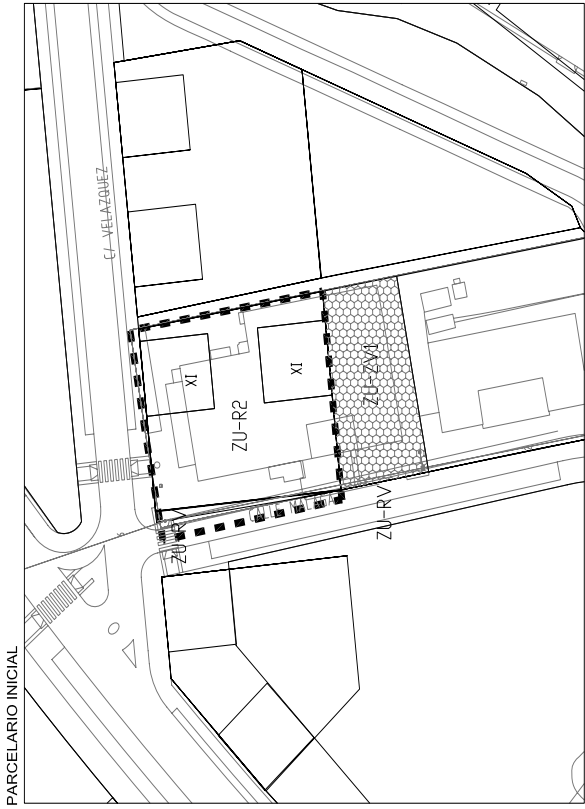
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2
- LIMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

Ámbito de Ordenación Singular 19.1. Cuadro de Características

AOS-19.1

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.370,49 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² s)	6.066,88 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.800 m ² c
Diferencia (2) - (1)	2.733,12 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	1.342,76 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	175,64 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	432,12 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.502,76 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	660 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.502,76 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	660 M €
Gasto Total (Su - Se) M	842,76 M €



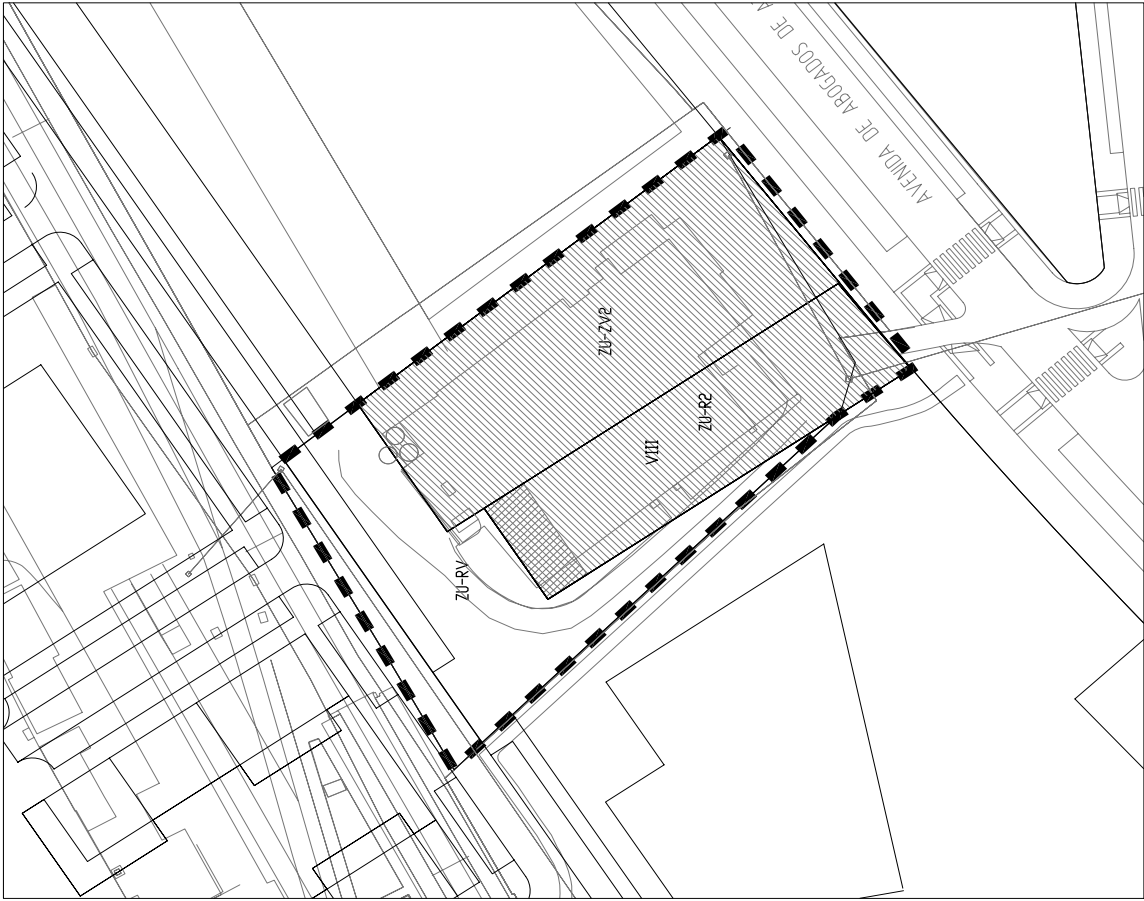
Zona Verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.500

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 18

AOS-18



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

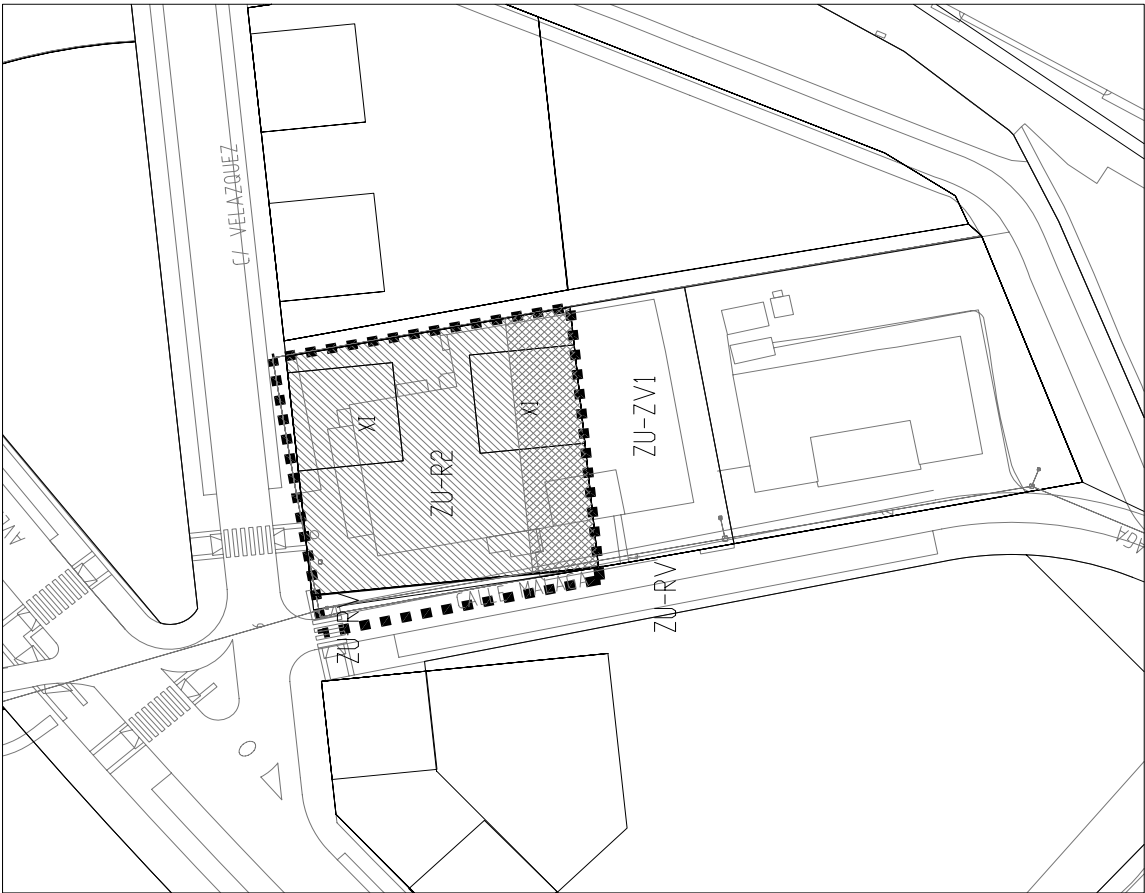
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

Ámbito de Ordenación Singular 19.2. Cuadro de Características

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 19.1

AOS-19.1



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

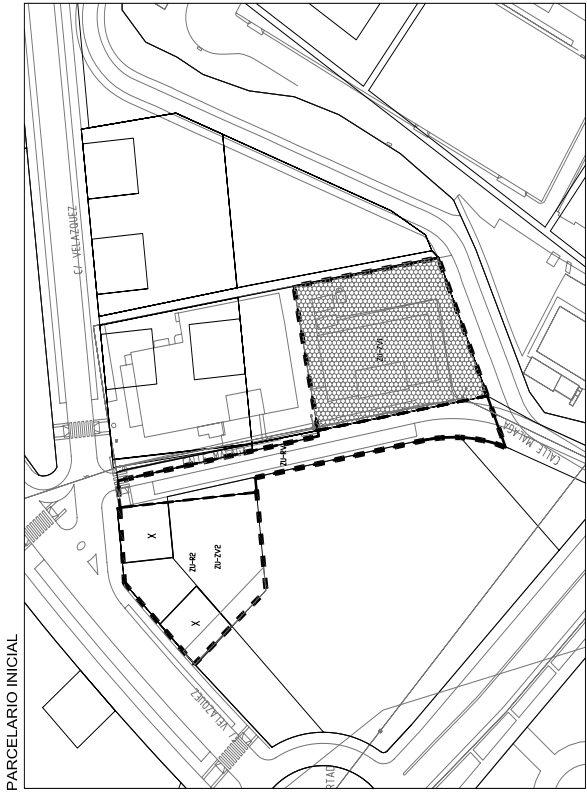
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²)	6.102,20 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €



Zona verde de nueva calificación

Parcela Inicial

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

* Dado que el suelo en que se ubica el aprovechamiento es municipal, el suelo afectado por la ocupación se superpone sobre el aportado.

E: 1/2.000

ORDENANZA ZU-R3

Objeto.-Regula la edificación y el uso del suelo en zona de vivienda unifamiliar de suelo urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa (ver plano adjunto a esta Ordenanza).

Clasificación.- Se distinguen dos grados:

Grado 1º.- Unifamiliar adosada.

Grado 2º.- Unifamiliar aislada.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Son las definidas en el plano de alineaciones del Plan General o en la concreción de las mismas que pueda llevar a cabo los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Altura máxima.- La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.

Ampliaciones y modificaciones que alteren el sólido capaz.- Deberán acordarse por hileras completas, mediante proyecto conjunto y acuerdo de los propietarios afectados aunque se pueden ejecutar por vivienda.

Edificabilidad.-

Grado 1º.- La resultante de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0,8 m²/m² sobre parcela neta con una superficie máxima construida de 300 m²c.

Grado 2º.- La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre parcela que se indica a continuación:

- Parcelas de superficie inferior a 500 m² c 0,5 m²c/m² s
- Parcelas de superficie comprendida entre 500 m²c y 1.000 m² c 0,4 m²c/m² s
- Parcelas de superficie mayor de 1.000 m² c 0,3 m²c/m² s

Fachada mínima.- Será once metros en grado 2º y 4 m. en grado 1º. O las existentes si fueran menores.

Fondo máximo.- No se establece.

AOS-19.2

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 19.2



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R2
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA R-2
- ZONAS VERDES
- ZONAS QUE SE PERMUTAN
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
- ALINEACIÓN EXTERIOR

Longitud máxima de parcelas con edificaciones en hilera o pareadas.- 100 m. debiendo establecer retranqueos laterales de forma que la longitud máxima de la edificación no sea superior a 50 m.

Ocupación máxima.-

Grado 1º.- Será igual al 70% de la parcela neta.

Grado 2º.- Será la indicada a continuación:

Parcelas de superficie inferior a 500 m ² c	- 50%
Parcelas de superficie comprendida entre 500 m ² c y 1.000 m ² c	- 30%
Parcelas de superficie superior a 1.000 m ² c	- 20%

No se permiten parcelaciones no previstas en el Plan General o en documentos de desarrollo y, en todo caso, ninguna que suponga un salto de intervalo de las parcelas resultantes frente a las iniciales.

Parcela mínima.-

Grado 1º.- Será de 150 m²s.

Las superficies de suelo en proindiviso o mancomunado serán computables en el cálculo de la parcela mínima y en la edificabilidad sin que en ningún caso la superficie privativa sea inferior a 100 m²s.

Grado 2º.- La parcela mínima será de 300 m²s. Cuando se demuestre documentalmente y de forma fehaciente que una parcela existente tiene una superficie inferior a 300 m²s y no pueda alcanzar el mínimo citado por estar limitada por parcelas edificadas o por vías o espacios públicos, se considerará edificables en su superficie actual. En casos de parcelas con superficie superior a 600 m² la subdivisión. deberá tramitarse con Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes. En la urbanización Guadarrama se admiten parcelas de superficie inferior a 300 m²s si se trata de parcelas existentes con anterioridad al Plan General revisado.

Retranqueos.-

Grado 1º.- Retranqueo a fachada	- 5 m.
Retranqueo posterior	- 5 m.
Retranqueo lateral (en edificaciones adosadas solo por un lindero)	- 3 m.

En edificaciones existentes que incumplan esta determinación no se autorizan obras de ampliación.

Grado 2º.-Tres metros a todos los linderos en parcelas de superficie inferior a 1.000 m²s. Cinco metros a todos los linderos en el resto.

En la urbanización Guadarrama, en parcelas de superficie no superior a 300 m² se admite el adosamiento de las edificaciones en un lateral (viviendas pareadas) cuando el frente de adosamiento de parcela sea superior a 7 m. (con un retranqueo de 2 m.) y a ambos laterales cuando el frente no supere los seis metros. En ambos casos será necesario acuerdo entre los propietarios colindantes en la línea o líneas de adosamiento.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

NOTA.- Todas las parcelas inscritas como fincas independientes en el Registro de la Propiedad deben dar frente a una vía pública con independencia de que entre un grupo de parcelas se constituyan entidades colaboradoras de conservación que ligen los deberes de mantenimiento con autorizaciones de uso restringido o control de accesos de las citadas vías. Cuando se trate de conjuntos de viviendas con vías de acceso privadas deberá inscribirse el conjunto como comunidad de propietarios de una parcela conjunta con frente a vía pública.



Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial unifamiliar libre, aislada y/o adosada.

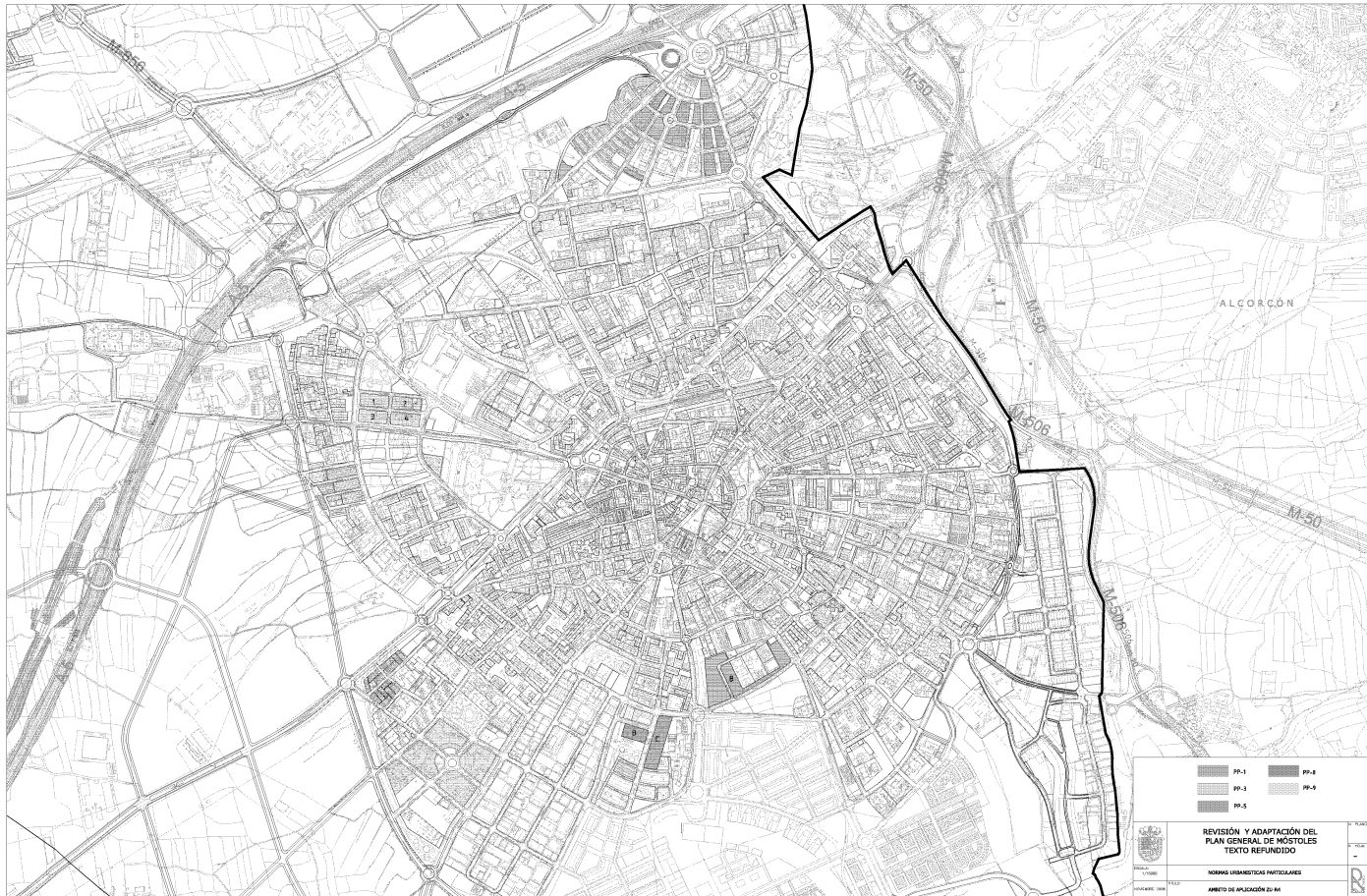
b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

- b_{2.1)} *Del uso genérico equipamientos.-***
Docente.- Guarderías en vivienda unifamiliar aislada.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

- b_{3.1)} *Del uso genérico productivo.-***
Despachos profesionales.
- b_{3.2)} *Del uso genérico equipamientos.-***
Sanitario.- Consultas médicas.
Zonas verdes.
- b_{3.3)} *Del uso genérico red viaria.-***
Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m² c.
- b_{3.4)} *Del uso genérico infraestructuras.-***
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

Con objeto de mejorar funcional y ambientalmente la urbanización se admite el trazado de vías para acceso de aparcamiento por la parte posterior de las parcelas entre hileras opuestas.



ORDENANZA ZU-R4

Objeto.- Recoge todas las ordenanzas que regulan las zonas de uso predominante residencial multifamiliar en los diferentes planes parciales ya finalizados que desarrollaron el Plan General que se revisa (ver plano adjunto a esta Ordenanza).

Planes que incluye.-

- Plan Parcial 1 Los Rosales
- Plan Parcial 3 Avda. de Villaviciosa
- Plan Parcial 5 C/ París
- Plan Parcial 8 C/ Alfonso XII
- Plan Parcial 9 Río Duero.

Determinaciones de Volumen.-

Plan Parcial 1 LOS ROSALES.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el Plan Parcial con las modificaciones introducidas, en su caso, por este Plan General.

La línea de edificación coincidirá con la alineación interior excepto en las manzanas G.2 y G.10-A. La alineación interior podrá ser variable en función del fondo edificable y/o de los retranqueos autorizados.

Altura máxima.- Será la indicada en el cuadro adjunto.

Edificabilidad.- Será la especificada en el cuadro adjunto.

Se permite aumentar el número de viviendas sobre las indicadas en el cuadro de referencia sin superar la edificabilidad.

Fondo edificable.- El fondo máximo edificable en plantas altas será de 14 m. y el mínimo de 10 m. Los fondos serán iguales en todas las plantas salvo los voladizos y retranqueos autorizados.

Ocupación.- La edificación sobre rasante ocupará la superficie comprendida entre alineaciones. Bajo rasante podrá la totalidad del patio.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Patios de Manzana.-

Las dimensiones serán las resultantes de aplicar las condiciones de fondo edificable. No podrá ser ocupado por la edificación en una proporción superior a la establecida en el cuadro de características. Bajo rasante podrá ocuparse el 100%.

En el patio de manzana se deberá poder inscribir un círculo de diámetro mínimo 16 m. con excepción de la manzana SO, en la que las condiciones de la edificación vienen reguladas de forma gráfica, materializando los parámetros de edificabilidad del cuadro general de características.

En las manzanas en que se proponen pasos peatonales, éstos serán de obligado cumplimiento aun en el caso de reordenación de la manzana.

El patio de manzana tendrá el carácter de comunitario repartiéndose, a efectos de propiedad y mantenimiento, en promdiviso entre los propietarios de la manzana. Las cuotas de participación, a establecer en el proyecto de parcelación, se calcularán en función de la superficie máxima edificable de cada parcela y de los correspondientes aprovechamientos. Será obligatorio del tratamiento con pavimentación y jardinería,

reflejado en un proyecto conjunto con el de edificación, del patio de manzana; la ejecución podrá ser en una o varias fases en función de la edificación.

Aquellos patios de manzana que cumplan los requisitos que se exponen a continuación, podrán adscribirse en la forma que establezcan los estatutos de la comunidad afectada, al bajo comercial para su utilización como aparcamiento en superficie, exclusivamente al servicio del comercio, y de él dependerá su mantenimiento así como las afecciones que su uso pueda producir en caso de que bajo el patio exista garaje subterráneo.

- 1) Que el promotor de toda la manzana sea único y titular de dicho patio.
- 2) Que en planta baja existan comercios con superficies superiores a 500 m².
- 3) Que la promoción se destine a viviendas protegidas para alquiler.
- 4) Que se ajardine o decore con plantas y arbolado un 25% del patio.

Retranqueos.- Se estará a lo dispuesto en el plano de alineaciones del Plan Parcial o en los Estudios de detalle que desarrollen cada manzana.

Salientes y Vuelos.- No está permitido ningún vuelo por fuera de la alineación exterior salvo las marquesinas de locales en planta baja, allí donde se permitan, con un máximo de 1,50 metros y los balcones de 40 cm.

Se prohíben las terrazas abiertas, aunque sean retranqueadas.

Condiciones edificatorias complementarias.-

Las plantas abuhardilladas contabilizan como una planta a efectos del cálculo de la altura máxima.

En aquellas parcelas en que las rampas de garaje no permitan agotar las unidades de aprovechamiento asignadas para comercial en cualquiera de las formas admitidas por el Plan Parcial podrán consumir el defecto en trasteros bajo cubierta inclinada manteniendo el volumen máximo aparente permitido y adscribiéndolos a las viviendas del propio bloque.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.



Cuadro de características.-

MANZANA	TIPOLOGÍA (ORDENANZA)	SUP. SUELO (m ²)	SUP. PLANTA BAJA (m ²)	Nº PLANTAS	EDIF. RESIDENCIAL (m ² construidos)	EDIF. INDUS. (m ² e)	EDIF. TERCARIO (m ² construidos)	EDIF. TOTAL (m ² construidos)	U.A.	Nº VIV.
1	Colectiva	6.904	2.624	B+V	13.420		1.096	14.516	7.696,40	130
2-NE (c)	Colectiva	9.056	3.541	B+IV V	14.524		3.366	17.890	10.291,40	170
3	Colectiva	5.382	3.020	B+IV	12.470		832	13.302	6.983,80	123
4	Colectiva	6.372	3.288	B+III IV	11.570		970	12.540	6.658,00	115
5(a)	Colectiva	2.761	1.644	B+IV V	7.668		624	8.292	4.395,60	77
6	Colectiva	5.867	2.782	B+IV V	12.358		1.103	13.461	7.171,70	122
7	Colectiva	8.263	3.374	B+IV	12.992		760	13.752	7.180,00	136
8	Colectiva	1.931	1.308	B+IV	5.763		285	6.048	3.138,00	51
9A	Colectiva	3.600	2.200	B+IV V	7.750		2.000	9.750	5.675,00	75
10(b)	Colectiva	11.290	5.634	B+IV V VI	25.642		576	26.218	13.339,40	248
NO	Colectiva	1.327	1.095	B+V VI	3.700		995	4.695	2.745,50	35
SO	Colectiva	1.860	1.761	B+V VI	4.717		1.661	6.378	3.853,40	45
SE	Colectiva	1.500	975	B+V VI	4.400		875	5.275	2.987,05	42
G.2	Colectiva	2.995	1.400	B+IV V	4.719		957	5.6764	3.220,60	52
TOTAL COLECTIVAS		68.108	34.520		141.693		16.100	157.793	85.335,85	1.421

Alineaciones.- Serán las definidas en el Plan Parcial con las modificaciones introducidas, en su caso, por este Plan General.

Altura máxima.- La altura máxima será de siete plantas: 23,40 m.

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características adjunto a esta ordenanza.

Fondo edificable.- El fondo máximo edificable será de 25 m.

Ocupación.- Para la edificación sobre rasante la ocupación máxima será la superficie comprendida ente las alineaciones exteriores e interiores.

En edificación bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Patios de manzana.- Las dimensiones serán las resultantes de aplicar las condiciones de fondo edificable. No podrá ser ocupado en planta baja, por encima de las condiciones establecidas en el cuadro de características, aunque sí bajo rasante para aparcamiento.

Sus dimensiones serán tales que sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 16 m. con excepción de la manzana SO, donde las condiciones de la edificación vienen reguladas de forma gráfica, materializando los parámetros de edificabilidad del cuadro general de características.

Retranqueos.- Se estará a lo dispuesto en el plano de alineaciones del Plan Parcial o de los Estudios de Detalle que se redacten para la ordenación de la manzana.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Cuadro de características.-

PLAN PARCIAL 3 AVENIDA DE VILLAVICIOSA

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	SUPERFICIE ADICIONAL EDIFICABLE (1) COMERCIAL Y/O RESIDENCIAL (m ²)
Residencial Colectiva: Parcela 1 200 viviendas	7.280	15.777 (2) residenciales vivienda protegida	844 comerciales ó 1.519 residenciales vivienda protegida + 608,76 residenciales vivienda protegida
Residencial Colectiva: Parcela 2 200 viviendas	7.280	15.777 (2) residenciales vivienda protegida 800 equipamiento privado	608,76 residenciales vivienda protegida
Residencial Colectiva: Parcela 3 200 viviendas	7.280	15.777 (2) residenciales vivienda protegida	2.122 comerciales ó 3.819 residenciales vivienda protegida
Residencial Colectiva: Parcela 4 200 viviendas	7.280	15.777 (2) residenciales vivienda protegida	1.231,14 comerciales ó 2.216,25 residenciales vivienda protegida
Residencial Colectiva: TOTAL 800 viviendas	29.120	63.108 (2) residenciales vivienda protegida 800 equipamiento privado	4.197,14 comerciales ó 7.554,85 residenciales vivienda protegida + 1.217,52 residenciales vivienda protegida

(1) La edificabilidad adicional se distribuirá en el proyecto de compensación en las subparcelas resultantes. La transformación de usos comerciales en residenciales se podrá realizar en cada parcela o subparcela edificable utilizando los coeficientes de homogeneización del Plan General.
(2) El coeficiente de edificabilidad a aplicar en cada parcela o subparcela es 2,1671703 m²/m², resultante de dividir 63.108 m² de superficie construida entre 29.120 m² de superficie calificada.

Plan Parcial 5 CALLE PARÍS.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el Plan Parcial con las modificaciones introducidas, en su caso, por este Plan General.

Altura máxima.- La altura máxima será de nueve plantas (B+VIII) y 30 m.

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características adjunto a esta ordenanza.

Fondo edificable.- No se establece dado que se trata de tipología de bloque abierto.

Ocupación.- La ocupación máxima será del 40%.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Patios de manzana.- No se establece por tratarse de tipología de bloque abierto.

Retranqueos.- Se estará a lo dispuesto en el plano de alineaciones del Plan Parcial o de los Estudios de Detalle que se redacten para la ordenación de la manzana.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Cuadro de Características.-

PLAN PARCIAL 5 CALLE PARÍS							
MANZANA	PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIES m²/suelo	UNIDADES DE APROV.	EDIFICABILIDAD (m²)	NÚMERO VIVIENDAS
A	2	R	3	17.670	13.935,03	27.870,06	263
B	5	R	3	15.975	12.598,30	25.196,60	237

R: Residencial
C: Comercial



Plan Parcial 8 CALLE ALFONSO XII.

Alineaciones.- Serán las definidas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización con las modificaciones introducidas, en su caso, por este Plan General.

Altura máxima.- La altura máxima será de ocho plantas (B+VII) y 26,70 m.

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características adjunto a esta Ordenanza.

Fondo edificable.- El fondo máximo edificable será de catorce metros.

Ocupación.- La ocupación máxima será del 40%.

En edificación bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m^2 .

Patios de manzana.- Las dimensiones serán las resultantes de aplicar las condiciones de No podrá ser ocupado en planta baja, por encima de las condiciones establecidas en el cuadro de características, aunque sí bajo rasante para aparcamiento.

Sus dimensiones serán tales que sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 16 m. con excepción de la manzana SO, donde las condiciones de la edificación vienen reguladas de forma gráfica, materializando los parámetros de edificabilidad del cuadro general de características.

Retranqueos.- Se estará a lo dispuesto en el plano de alineaciones del Plan Parcial o de los Estudios de Detalle que se redacten para la ordenación de la manzana.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Cuadro de características.-

PLAN PARCIAL 8 CALLE ALFONSO XII			
PARCELAS (N° DE MANZANA)	NÚMERO VIVIENDAS	SUPERFICIE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
B	COLECTIVAS 155	5.689	14.614,60
C	COLECTIVAS 356	13.115	33.691,78
TOTAL	511	18.804	48.306,38



b_{3,4}) <i>Del uso genérico equipamientos.-</i> Bienestar social.- Servicios sociales generales. Deportivo sin espectadores. Docente.- Guardería siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado. Centros de enseñanza. Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto. Deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes. Sanitario.- Consultorios, Dispensarios, etc. Consultas médicas en cualquier planta. Oficinas de farmacia y ópticas. Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración. Policía y servicios de seguridad. Sociocultural. Zonas verdes.	
b_{3,5}) <i>Del uso genérico red viaria.-</i> Aparcamientos. En edificaciones de nueva planta se reservará 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m² c y en todo caso 1 plaza por vivienda.	
b_{3,6}) <i>Del uso genérico infraestructuras.-</i> Centro de Transformación que deberán integrarse estéticamente en la edificación.	

ORDENANZA ZU-R5

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de vivienda unifamiliar procedentes de planes parciales ya finalizados redactados en desarrollo del Plan general que se revisa.

Planes parciales que comprende:

- Plan Parcial 1 Los Rosales
- Plan Parcial 8 Calle Alfonso XIII
- Plan Parcial PP-1 l.

Determinaciones de Volumen.-

Plan Parcial 1 LOS ROSALES.

Alineaciones.- Serán las establecidas en el Plan Parcial con las modificaciones introducidas, en su caso, por este Plan General, el Plan Parcial.

Altura máxima.- Dos plantas en las manzanas A, B y C y dos plantas y ático en el resto.

Edificabilidad.- Será la indicada en el cuadro de características.

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo máximo.- No se establece

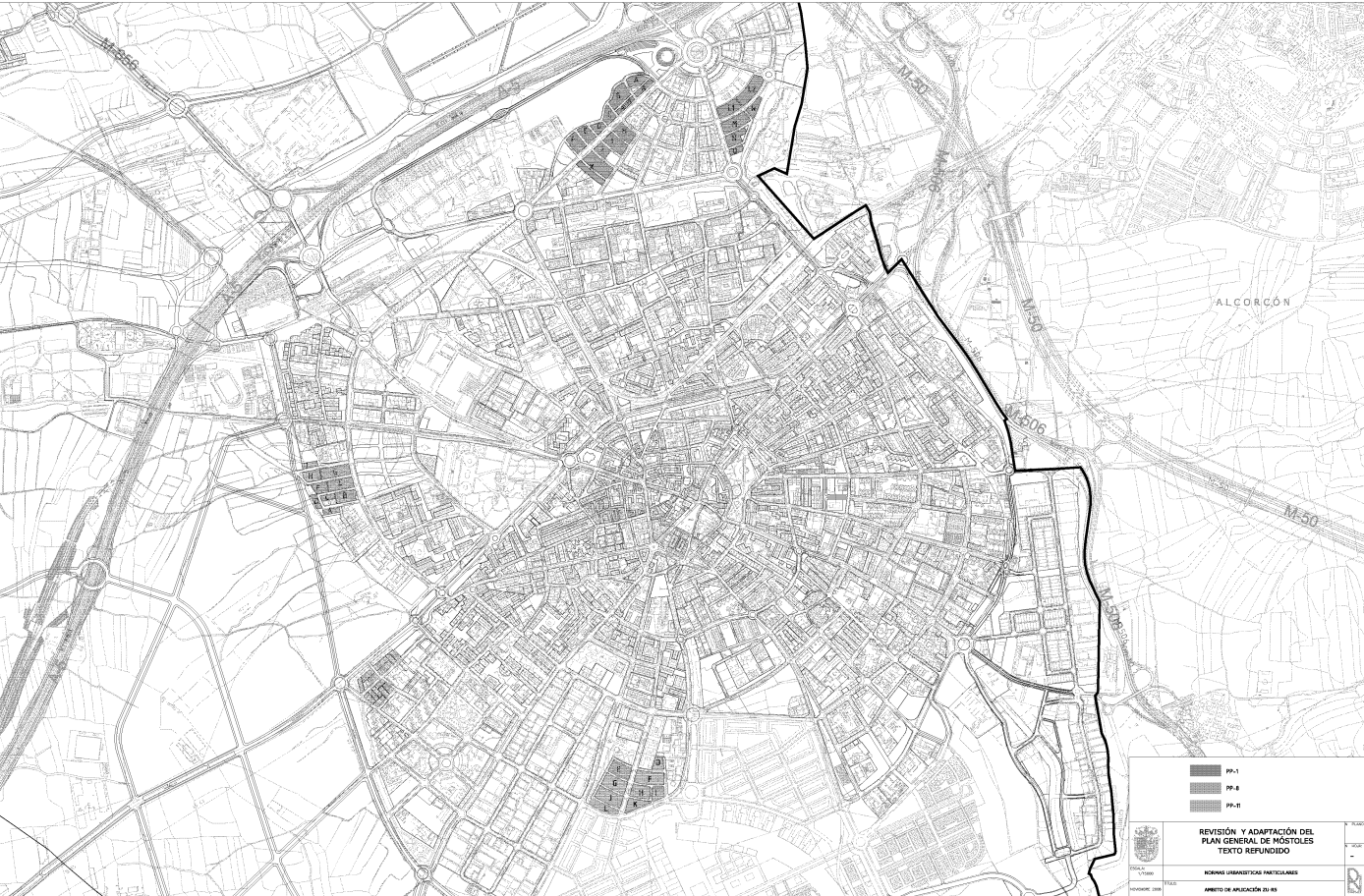
Ocupación máxima.- Será el 70% de la superficie de la parcela.

Parcela mínima.- En las manzanas A, B, C y L2 parcela mínima 110 m² (el resto hasta los 150 m² se concentra en espacio libre comunitario).
En el resto parcela mínima 150 m².

Retranqueos.- En Manzanas A, B, C, L.1 y L.2: a fachada 5 m., a lindero posterior 3 m., a lindero lateral en edificaciones pareadas 2 m.

En Manzanas D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, Ñ y O: a fachada 5 m., a lindero posterior 5 m., a lindero lateral 2 m.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.



MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN PARCIAL LOS ROSALES 1 (MÓSTOLES)**CÓMPUTOS DE SUPERFICIE EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS POR MANZANA**

J	Unifam. Adosada. Grado 9	2.792		II+AT	2.094			2.094	1.047,00	17
K	Unifam. Adosada. Grado 2	3.394		II+AT	2.545			2.545	1.272,50	21
L1	Unifam. Adosada. Grado 3	5.200		II+AT	5.100			5.100	2.550,00	34
L2	Unifam. Adosada. Grado 3	7.780		II+AT	7.696			7.696	3.848,00	52
M	Unifam. Adosada. Grado 2	6.396		II+AT	4.797			4.797	2.398,50	39
N	Unifam. Adosada. Grado 2	2.890		II+AT	2.167			2.167	1.083,50	17
Ñ	Unifam. Adosada. Grado 2	4.173		II+AT	3.129			3.129	1.564,50	25
O	Unifam. Adosada. Grado 2	1.591		II+AT	1.193			1.193	596,50	9
TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA		72.811			54.018			54.018	27.009,00	435

Cuadro de Características.-**MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN PARCIAL LOS ROSALES 1 (MÓSTOLES)****CÓMPUTOS DE SUPERFICIE EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS POR MANZANA**

Denominación	Topología (Ordenanza)	Superficie Suelo (m2.)	Superficie Planta Baja (m2.)	Número Plantas	Edificabilidad Residencial (m2. construidos)	Edificabilidad Industrial (m2. construidos)	Edificabilidad Terciario (m2. construidos)	Edificabilidad Total (m2. construidos)	UA	Nº de Viviendas
A	Unifam. Adosada. Grado 1	6.771		II	4.000			4.000	2.000,00	40
B	Unifam. Adosada. Grado 1	8.531		II	4.600			4.600	2.300,00	46
C	Unifam. Adosada. Grado 1	3.162		II	1.600			1.600	800,00	16
D	Unifam. Adosada. Grado 2	2.141		II+AT	1.605			1.605	802,50	12
E	Unifam. Adosada. Grado 2	3.479		II+AT	2.609			2.609	1.304,50	21
F	Unifam. Adosada. Grado 2	4.330		II+AT	3.248			3.248	1.624,00	27
H	Unifam. Adosada. Grado 2	4.779		II+AT	3.584			3.584	1.792,00	28
I	Unifam. Adosada. Grado 2	5.402		II+AT	4.051			4.051	2.025,50	31

Plan Parcial PP-8 CALLE ALFONSO XII.

Alineaciones.- Serán las fijadas en el plano correspondiente del Plan General y en el Plan Parcial.

Altura máxima.- Dos plantas más una tercera con superficie no superior al 30% de la planta primera y altura total 8,50 m.

Edificabilidad.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,8 m²/m² sobre parcela neta y superficie máxima construida 300 m².

En el cuadro siguiente se relacionan la edificabilidad y número de viviendas totales por manzana.

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo máximo.- No se establece.

Ocupación máxima.- 70% de la parcela neta.

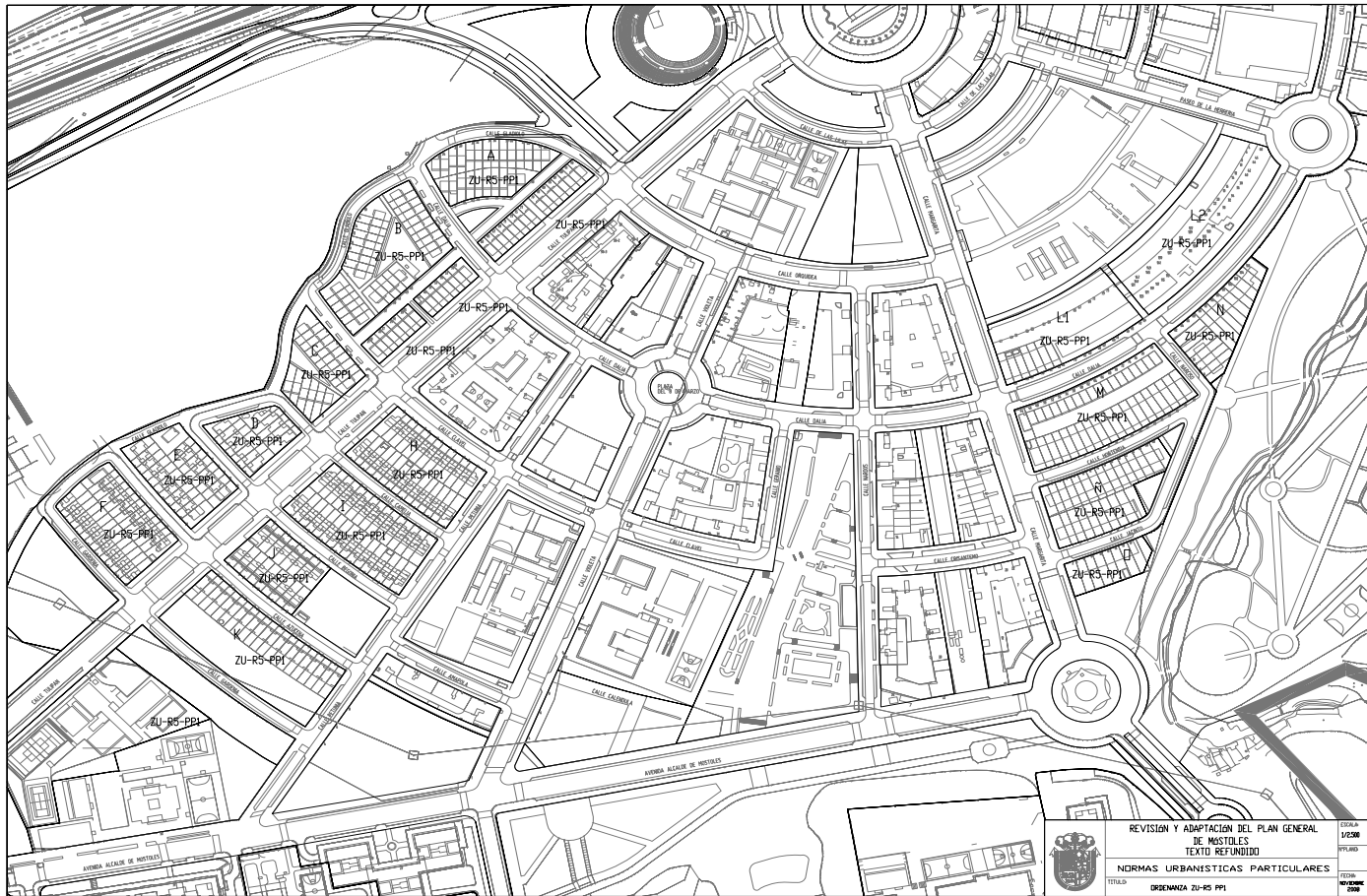
Parcela mínima.- La parcela mínima será de 150 m².

Retranqueos.- 5 m. a alineación de fachada, 5 m. a lindero posterior y 3 m. a linderos laterales en edificios pareados. Cuando se pretenda modificar una ordenación de fachada definida en conjunto, deberá tramitarse un Plan Especial para garantizar que las ampliaciones o modificaciones no den lugar a descontrol estético del frente de calle.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Cuadro de características.-

PARCELA Nº de Manzana (Viviendas Unifamiliares)	Superficie de suelo (m ²)	Superficie edificable (m ²)
D (17 viviendas)	2.728	2.027,25
E (35 viviendas)	5.311	3.946,74
F (46 viviendas)	7.160	5.320,78
G (39 viviendas)	6.038	4.486,99
H (31 viviendas)	4.715	3.503,84
I (20 viviendas)	3.038	2.257,63
J (45 viviendas)	6.770	5.030,96
K (25 viviendas)	3.798	2.822,39
L (24 viviendas)	3.903	2.900,42
TOTAL (282 viviendas)	43.461	32.297,00



Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-
Planes Parciales 1, 8 y 11.

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial unifamiliar libre adosada.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

No se autoriza ningún otro uso excepto el residencial de protección calificado en los suelos calificados en los planes parciales.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico productivo.-*

Despachos profesionales, del mismo titular de la vivienda que no supere el 30% de su superficie construida, salvo que se sitúen en planta baja o primera.

b_{3.2}) *Del uso genérico equipamientos.-*

Despachos profesionales, del mismo titular de la vivienda que no supere el 30% de su superficie construida, salvo que se sitúen en planta baja o primera.
Sanitario.- Consultas médicas.
Zonas verdes.

b_{3.3}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m² c y al menos 1 por vivienda.

b_{3.4}) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio

Con objeto de mejorar funcional y ambientalmente la urbanización se admite el trazado de vías para acceso de aparcamiento por la parte posterior de las parcelas entre hileras opuestas.



ORDENANZA ZU-AE-1

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de actividades económicas no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa.

Ámbito de aplicación.- Zonas denominadas La Fuensanta, El Lucero y antiguas unidades UA-1 y UA-2.

Clasificación.- Se establecen dos grados:

Grado 1º.- Antiguas unidades UA.1 y UA.2 e instalaciones industriales ubicadas junto al Centro de Alta Tecnología.
Grado 2º.- El resto.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones y rasantes.- Son las fijadas en los planos correspondientes del Plan General.

Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,5 m²/m² sobre parcela neta inicial⁶ en grado 2º y 0,7 m²/m² en grado 1º.

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 m.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m²s.

Retranqueos.- Los retranqueos mínimos serán 5 m a fachada y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. Salvo edificaciones adosadas en que se suprimen los retranqueos laterales.

Además de en parcela independiente, los usos admitidos en esta Ordenanza podrán ubicarse en minipolígonos y multiempresas siguiendo las condiciones siguientes:

a) Minipolígonos.- Se admite la ejecución de minipolígonos con las siguientes condiciones:

- Será el resultado de una promoción unitaria, con una señalética unitaria y constituyéndose una comunidad de propietarios para la conservación de las zonas comunes. Aunque la construcción pueda realizarse por fases la urbanización interior deberá realizarse mediante proyecto único y ejecutarse en su totalidad en la

⁶ Parcela neta inicial se entiende anterior a la ordenación del Plan General, de forma que si este documento establece nuevas cesiones la superficie de las mismas generan aprovechamiento.

- primera fase. Cada una de las fases de ejecución de la edificación no podrá ser inferior a la mitad de la total permitida en la parcela.
 - Deberán existir servicios comunes de carga y descarga. Los aparcamientos deberán asignarse registralmente a cada una de las naves.
 - El frente mínimo de parcela será de 50 m. y la forma de la parcela, cuya superficie mínima será de 10.000 m² será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro de 35 m.
 - La ocupación máxima será del 80% no contabilizándose las calzadas de las calles interiores a efectos del cómputo de este porcentaje.
 - Los retranqueos mínimos a lindero de viario público será de 5 m. y a linderos laterales 3 m.
 - La altura máxima de las naves será de dos plantas (diez metros).
 - La superficie de las naves estará comprendida entre 250 m² y 1.000 m² y la de las parcelas privativas entre 200 m² y 500 m².
 - Excepcionalmente podrá autorizarse la subdivisión de naves de 1.000 m² en pequeñas naves adosadas de 100 m. que formarán una comunidad de propietarios integrada en la comunidad general del minipolígono.
 - El ancho mínimo de las vías será de 8 m. excluido el espacio para el aparcamiento y el radio mínimo de giro será de 16 m.
 - Se dispondrá como mínimo de un árbol por cada 150 m² de superficie libre de parcela.
- b) Multiempresas.-
- Se admite la subdivisión de un mismo edificio (una misma parcela) en partes para actividades independientes (en forma de naves o edificaciones adosadas en todas sus plantas), con superficie mínima de 400 m², que deberán tener acceso independiente pero no directo desde las vías públicas, debiendo preverse una vía de servicio a esos efectos. La longitud máxima del edificio conjunto no superará los cien metros. La superficie de la vía de servicio deberá detraerse de la superficie no ocupada a efectos de cálculo de la ocupación, o, en otras palabras, no podrá contabilizarse como superficie no ocupada.
 - Cuando se trate de actividades con acceso común a la edificación conjunta deberá redactarse con carácter previo a la subdivisión un Plan Especial con objeto de garantizar la no afección a la funcionalidad de las redes viarias de la zona y a los edificios colindantes, en este documento deberá especificarse tanto la ubicación de los accesos para vehículos como para peatones, los servicios comunes, que deberán situarse con acceso desde las zonas de comunicación vertical comunes etc.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.⁷

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas se entiende que en cada parcela/nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes, dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos y áreas de carga y descarga etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales...) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.
Terciario Productivo y de servicios (excepto PT-1 y PT-2).

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) Del uso genérico estancia y residencia.-
Hotelero.- Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

b_{2.2}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.-
Restaurantes.- La autorización de nuevas implantaciones exigirá la redacción de un Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.
Comercial PC-3.- Previo Plan Especial que estudie la compatibilidad funcional con el entorno.

b_{2.3}) Del uso genérico productivo.-
Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-loft). Comercio Industrial.
Abastecimiento de combustibles.- Prevía autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b_{2.4}) Del uso genérico equipamientos.-
Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).
Docente.- Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

b_{2.5}) Del uso genérico red viaria.-
Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados. Debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b_{2.6}) Del uso genérico infraestructuras.-
Servicios urbanos.- Centros de transformación, subestaciones.
Transporte.- Estaciones de autobuses y estaciones de mercancías.

b_{2.7}) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
Pequeño y mediano comercio
Hostelería y ocio.
El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

b.3) Usos compatibles compartidos.- (De aplicación también en el caso de multiempresas.)

b_{3.1}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.-
Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b_{3.2}) Del uso genérico productivo.-
Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.

⁷ En cada parcela se admite una sola actividad. Cuando existan varias actividades se regularán por lo establecido para multiempresas.

2. Cambio de uso predominante.

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo, que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo

Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:

Pequeño y mediano comercio
Hostelería y ocio.

El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá superar el índice establecido en esta Ordenanza.

b_{3.3}) *Del uso genérico equipamientos.* -
Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).
Docente.- Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante. Centros de formación profesional. Talleres de grabación, centros de ensayos musicales y similares.
Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante.
Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.4}) *Del uso genérico red viaria.* -
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:
Estándar general: 1,5 por cada 100 m² c.
Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m² c, Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.
Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m² de superficie de exposición y venta.
Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.
Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

b_{3.5}) *Del uso genérico infraestructuras.* -
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

NOTA.-

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garita de vigilancia y control de accesos	

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

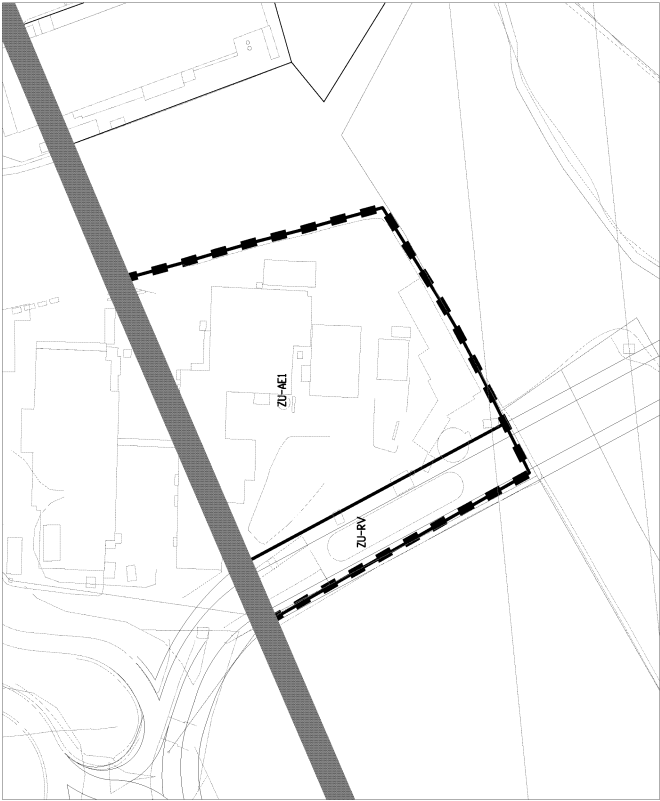
(*) Deberán dejar un paso libre en superficie de 3,00 m. de ancho en planta para permitir el paso a los camiones de bomberos.

Ámbito de Ordenación Singular 13. Cuadro de Características

AOS-13

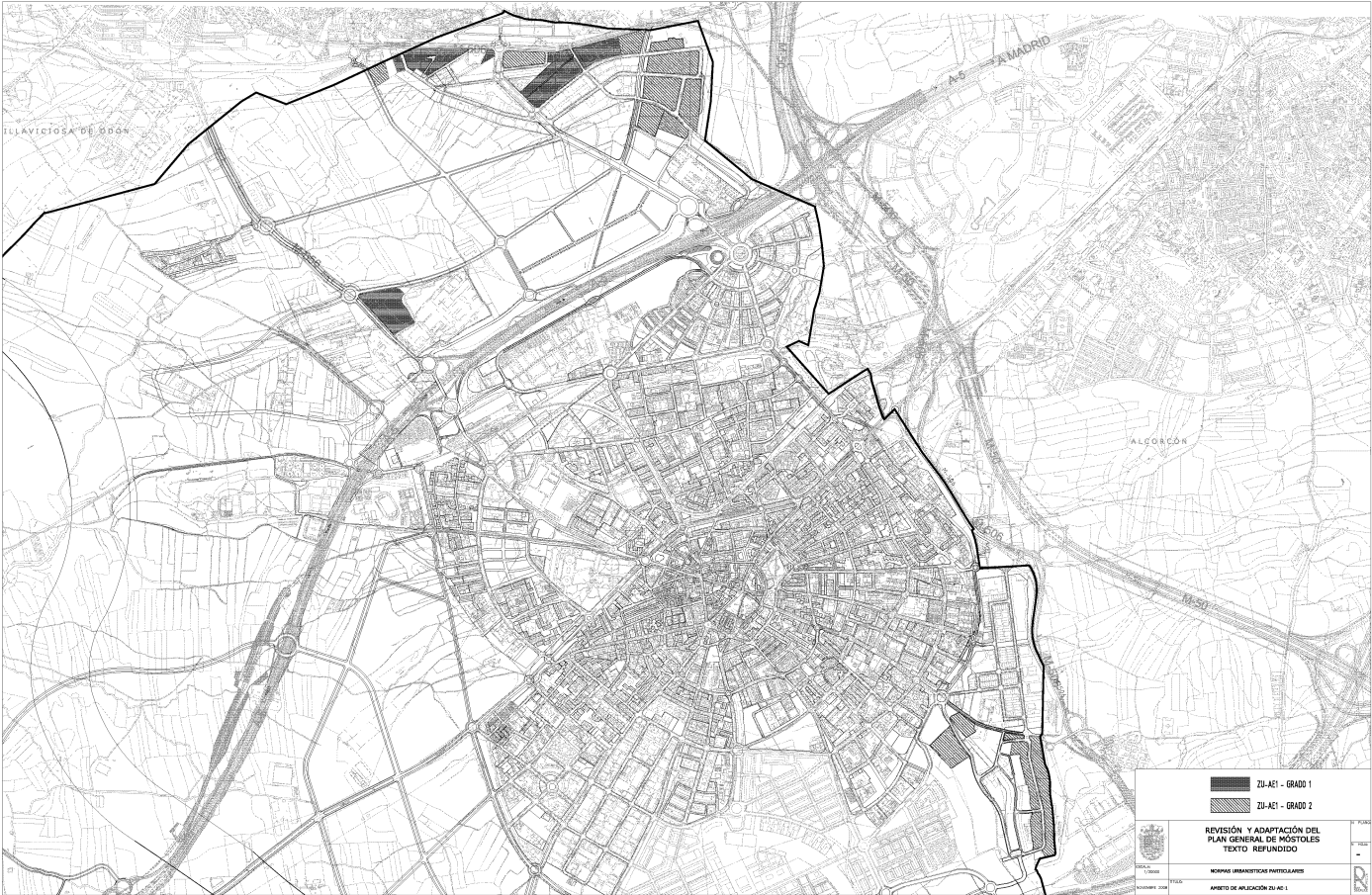
Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.582 m ² s
Edificabilidad resultante de la aplicación de ordenanza (S x 1,5 m _c /m _s)	17.373 m ² c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.473 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.473 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.473 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	
Gasto Total (Su - Se) M	2.473 M €

PARCELARIO INICIAL

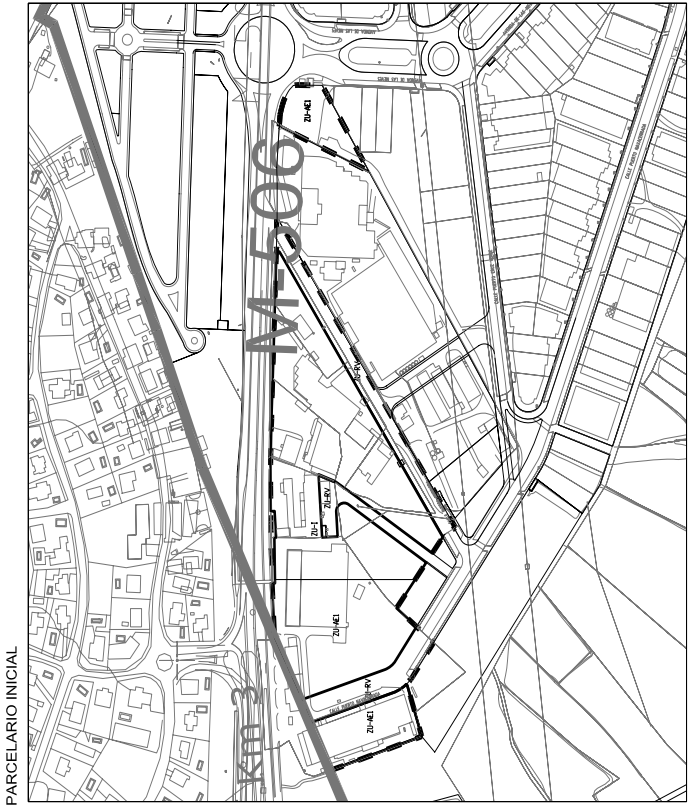


E: 1/2.000

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	51.054 m ² s
Edificabilidad resultante de la aplicación de ordenanza (S x 0,7 m ² /m ²)	35.737,8 m ² c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	9.625,00 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	9.625,00 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	9625 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	
Gasto Total (Su - Se) M	9625 M €



E: 1/5.000

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



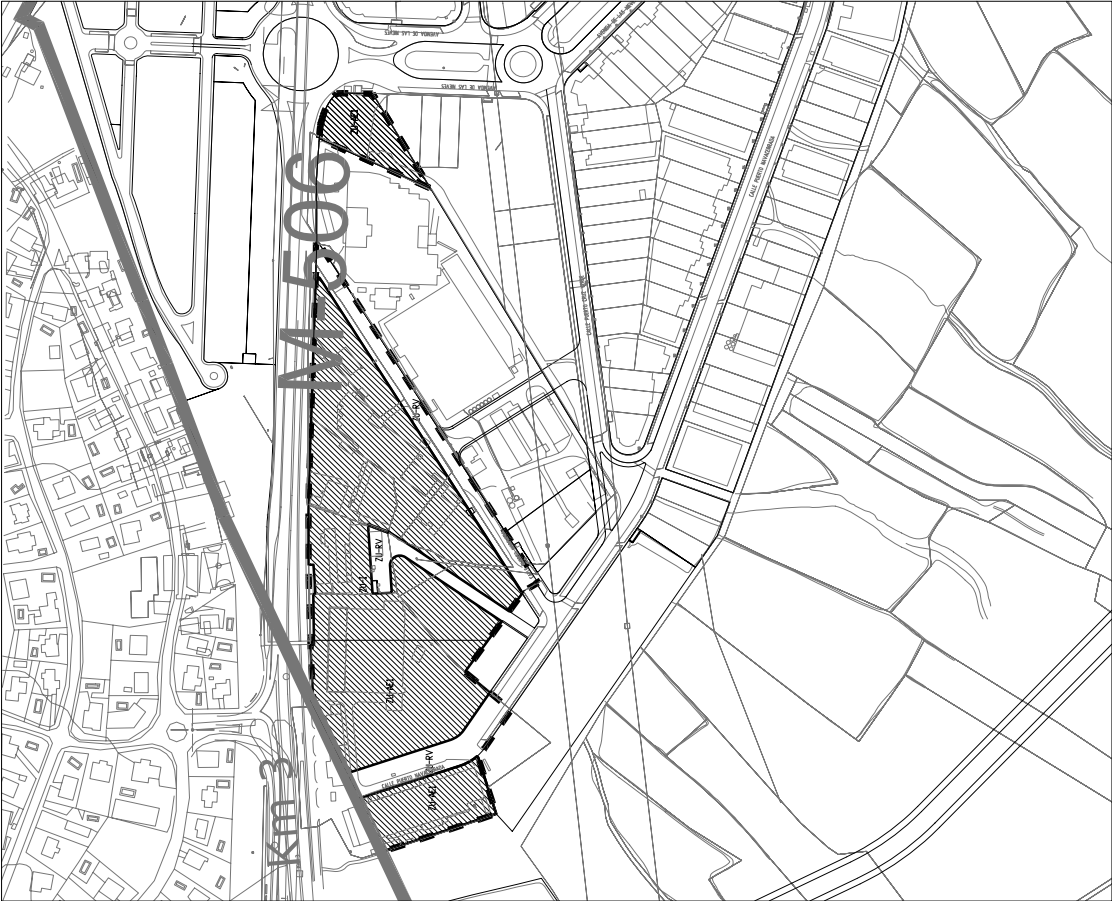
ESCALA 1:2000

ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-AE1

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR



ESCALA 1:4000

ORDENANZA ZU-AE-2

Objeto.- Contiene las determinaciones que regulan la edificación y el uso del suelo industrial en los sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa.

Ámbitos de aplicación.- Los sectores que incluye son:

- Plan Parcial PP-1 Los Rosales
- Plan Parcial PP-6 Regordono
- Plan Parcial PAU-2 Las Nieves.

Determinaciones de Volumen.-

Plan Parcial (PP-1) LOS ROSALES.

Clasificación.-

Se distinguen dos grados:

- Grado 1º. Industria media.
- Grado 2º. Industria pequeña.

Alineaciones y rasantes.- Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el del Plan Parcial del sector del que proceden.

Altura máxima.- La altura máxima será de 20 m. en grado 1º, y 12 m. en grado segundo, salvo en edificaciones adosadas en que será de 10 m.

En ambos casos se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.

Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 1,1 m²/m² en grado primero y 1,5 en grado segundo (en este grado se autorizan edificios adosados siempre que se ejecuten mediante proyecto conjunto o quede registrada la servidumbre).

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 20 metros en grado 1º y 10 en grado 2º.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m² en grado 1º y 200 m² en grado 2º.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos.

En el grado segundo se autorizan las edificaciones adosadas siempre que respondan a un proyecto unitario y se refleje en documento notarial y registral la servidumbre de adosamiento correspondiente.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.



Plan Parcial (PAU-2) LAS NIEVES.

Alineaciones y rasantes.- Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el del Plan Parcial del sector del que proceden.

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.

Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 1,5 m²/m² en grado primero.

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 metros.

Minipolígonos.- Se admite la ejecución de minipolígonos con las siguientes condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. No podrá superar el 70% de la superficie neta edificable de la manzana en que se localice.

Multiempresas.- Se admite la subdivisión de un mismo edificio en partes para actividades independientes, con las condiciones especificadas en la ordenanza ZU-AE-1.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Retranqueos.- El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. En minipolígonos podrán suprimirse los linderos lateral y frontal. El multiempresa no se admiten adosamientos a lindero posterior.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.



Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Planes Parciales PP-1, PP-6 y PAU-2

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja, se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos, áreas de carga y descarga, etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable, siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.

- Gran industria en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales.
 - Pequeña industria, talleres y almacenes en grado 1º del Plan Parcial Los Rosales, grado 1º del Plan Parcial Regordó y Plan Parcial Las Nieves.
 - Industria media y almacenes, en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales, grado 2º del Plan Parcial Regordó y Plan Parcial Las Nieves.
 - Industria logística, en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales, grado 2º del Plan Parcial Regordó y Plan Parcial Las Nieves.
- Terciario productivo excepto PT-1 y PT-2.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) *Del uso genérico estancia y residencia.-*

Hotelero.- Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

b_{2.2}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Restaurante. La autorización de nuevas implantaciones exigirá la redacción de un Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.

Comercial PC-3. Previo la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

b_{2.3}) *Del uso genérico productivo.-*

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-*lofts*). Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b_{2.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*

Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente.- Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación,⁸ centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

b_{2.5}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b_{2.6}) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Servicios urbanos.-Centros de transformación, subestaciones.

b_{2.7}) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:

Pequeño y mediano comercio

Hostelería y ocio.

El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

⁸ En cada parcela se admite una sola actividad. Cuando existan varias actividades se regularán por lo establecido para multiempresas.

2. Cambio de uso predominante.

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo , que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo

- b_{3.2})

Del uso genérico productivo.-
Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.

b_{3.3})

Del uso genérico equipamientos.-
Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante.
Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares.
Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante.
Zonas verdes y espacios libres.

- b_{3.4})

Del uso genérico red viaria.-
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:
Estándar general: 1,5 por cada 100 m²c.
Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m²c, Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.
Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m² de superficie de exposición y venta.
Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.

- b_{3.5})

Del uso genérico infraestructuras.-
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

NOTA.-

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garita de vigilancia y control	
A linderos laterales y trasero:	

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre en superficie de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

ORDENANZA ZU-AE-3

Objeto.- Regula el uso del suelo y la edificación en el polígono de ARROYOMOLINOS (ver plano adjunto)

Clasificación.- Se distinguen dos grados:

- Grado 1º. Manzanas y parcelas con frente a zonas residenciales.
- Grado 2º. Resto de manzanas.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo que se redacten.

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. para usos industriales y cuatro plantas 16 m. para el resto. Se exceptúan los casos en que los requerimientos o elementos del proceso de producción exigiera mayor altura.

Edificabilidad.- La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,5 m²/m² a la parcela edificable inicial. Cuando el uso sea diferente del Industrial Pequeña y Mediana empresa deberá deducirse la edificabilidad de la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea.

Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo de parcela será de 20 m., excepto las existentes en el momento de la aprobación del Plan General si fueran menores.

Multiempresas.- El Plan Especial determinará las características de las actividades, accesos, servicios comunes, etc. Los aseos deberán estar en zonas comunes y próximos a los accesos.

Ocupación.- La ocupación máxima será del 70% para usos de industria, talles y almacenes y 40% para el resto. (Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones mayores cuando se resuelvan los aparcamientos en su totalidad bajo rasante)

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 750 m².

Retranqueos.- Serán como mínimo de 5 m. a lindero frontal y vía pública y 3 m. al resto de linderos Previo acuerdo notarial entre propietarios se admiten edificaciones adosadas con una longitud máxima de fachada de 100 m.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Minipolígonos.- En parcelas resultantes de superficie igualo superior a 10.000 m² se admite la ejecución de minipolígonos con las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja, se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos, áreas de carga y descarga, etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable, siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberán consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante

b.1.1) *Antes de la aprobación del Plan Especial de Mejora Urbana:*

- Grado 1º. Usos: Industrial, talleres y almacenes residenciales
- Grado 2º. Usos: tipo existente en la actualidad amparado por licencia.

b.1.2) *Con Plan Especial de Mejora Urbana:*

- Grado 1º. Usos: Terciario productivo y Comercio industrial.
Abastecimiento y Consumo: Comercio especializado, incluso alimenticio

- Grado 2º. Usos: Terciario productivo, excepto PT-1, de servicios y Comercio industrial.
Industrial, talleres y almacenes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo.- Al menos el 51% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante.

b.2.1) *Del uso genérico estancia y residencia.-*

Hotelero.- Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

- b_{2,2}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*- Previo Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso, comercio especializado incluido alimentario hasta 2.500 m²
Hostelería y ocio. (grado 1º)
- b_{2,3}) *Del uso genérico productivo.*- Previo Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso. Se autoriza el terciario productivo y de servicios y el Comercio Industrial.
Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.
- b_{2,4}) *Del uso genérico equipamientos.*- Previo Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso.
Deportivo.- Gimnasio.
Docente.- Guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
Sanitario.- Dispensarios, Consultorios
Oficinas de farmacia y centros ópticos.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- b_{2,5}) *Del uso genérico red viaria.*-
Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- b_{2,6}) *Del uso genérico infraestructuras.*-
Servicios urbanos. Centros de transformación.
- b_{2,7}) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
Pequeño y mediano comercio
Hostelería y ocio.
El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

- b₃) *Usos compatibles compartidos.*- (De aplicación también en el caso de multientpresas)
- b_{3,1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*-
Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).
- b_{3,2}) *Del uso genérico productivo.*- Previo Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso.
Terciario productivo, servicios.
- b_{3,3}) *Del uso genérico equipamientos.*- Previo Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante.
Sanitario.-Clínicas al servicio del uso predominante.
Zonas verdes y espacios libres.
- b_{3,4}) *Del uso genérico red viaria.*-
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles están en función de los usos que se instalen en cada parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:
Estándar general mínimo: 1,5 plazas por cada 100 m² c.
Estándares específicos: Terciario productivo, servicios 1 plaza por cada 50 m² c. Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor, casinos y bingos 1 plaza por cada 10 m² de superficie de salón, cines y teatros 1 plaza por cada 4 butacas, comercio industrial 1 plaza por cada 35 m² de superficie de exposición. Comercio especializado no alimentario 1 plaza por cada 15 m² de exposición y venta.
Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m² de superficie de exposición y venta.
Equipamiento privado: una plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o maquinaria autorizados.
- b_{3,5}) *Del uso genérico Infraestructuras.*-
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.



NOTA.-	
1. Usos en el espacio de retranqueos:	
A alineación exterior:	
<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garitas de vigilancia y control	
A linderos laterales y trasero:	
<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	
2. Cambio de uso predominante.	
La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo , que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo	
(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.	

Objeto.- Regula el uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas o en pequeños conjuntos que, en el momento de redactarse el Plan General no constituyen polígonos industriales y en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

Contiene dos tipos de determinaciones:

Determinaciones de carácter transitorio.- Aplicables inicialmente a todas las parcelas incluidas en la zona hasta tanto se apruebe en Plan Especial de Mejora y, en su caso, el proyecto de urbanización y el de reparcelación.

Determinaciones de carácter no transitorio.- Aplicables a todas las parcelas que después del Plan Especial permanecen con uso genérico productivo. Al resto de las parcelas les será de aplicación la ordenanza del uso predominante definitivo (ZU-R2 para el uso residencial y ZU-TC-1 para el uso terciario comercial). En todos los supuestos la implantación de nuevos usos o actividades que dieran lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo, (Plan Especial o Plan Parcial), cuya aprobación es condición imprescindible.

1.- Determinaciones transitorias hasta tanto apruebe el Plan Especial.-

1.1. Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

Altura máxima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General. En procesos de modernización se admiten mayores alturas para elementos del sistema productivo que así lo requirieran para su correcto funcionamiento.

Edificabilidad.- Será la existente en el momento de la aprobación del Plan General que estuviera amparada por licencia.

Frente mínimo de parcela.- El existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

Ocupación.- La ocupación máxima será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General amparada por licencia.

Parcela mínima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General. No se permiten parcelaciones salvo que circunstancias sociales excepcionales lo aconsejen a juicio de la Comisión de Gobierno.

Retranqueos.- Serán los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja, se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos, áreas de carga y descarga, etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable, siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante

Industria, talleres y almacenes.
Terciario industrial.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

Ninguno distinto del predominante.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico productivo.-*
Oficinas al servicio del uso predominante.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Retranqueos.- Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a fachada a vía pública y 3 metros al resto de linderos. En industrias existentes amparadas por licencia se respetarán los retranqueos existentes durante todo el periodo de vida de la edificación siempre que no afecten a vías públicas.

Para el resto de las edificaciones se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

2.2. Determinaciones de Uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 80% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industrial talleres y almacenes.

Terciario productivo industrial (en parcelas con frente a la M-858 y a la antigua carretera nacional).

b.2) Compatibles en edificio exclusivo, al menos el 70% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante.

b_{2.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Restaurante. Caso de que sea autorizado expresamente en el Plan Especial en el que se deberá incluir un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno y la funcionalidad de la red viaria.

b_{2.2}) *Del uso genérico productivo.-*

Terciario, productivo y de servicios, excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad).

Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b_{3.2}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Deportivo sin espectadores.
Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.3}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles están en función de los usos que se instalen en cada parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación.
Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso de los admitidos, excepto oficinas para las que se reservará 1 plaza por cada 50 m²c.

b_{3.4}) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio .

2. Determinaciones no transitorias.-

Para los Ámbitos de Ordenación Singular serán las correspondientes a la Ordenanza ZU-R2.

Para las Zonas que permanecen con uso industrial o terciario las siguientes.

2.1. Determinaciones de volumen.-

Alineaciones.- Serán las fijadas en el Plan Especial recogiendo las indicaciones de las fichas de ordenación incluidas en el tomo de Gestión.

Deberán respetar la Leyes de Carreteras y sus Reglamentos en parcelas con frente a redes viarias supramunicipales.

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m., exceptuando los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad.- La superficie edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela inicial un coeficiente de 0,6 m²/m² (si la edificabilidad existente, amparada por licencia, fuera mayor se respetará aunque el coeficiente resultante fuera mayor).

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 metros.

Minipolígonos.- En parcelas resultantes de superficie superior a 10.000 m² se admite la ejecución de minipolígonos con las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1.

Multitiendas.- Se admite la subdivisión de un edificio en actividades diferentes conforme a las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. El límite de implantación se determinará en el Plan Especial que según las mismas es preceptivo.

b _{2.3})	<i>Del uso genérico equipamientos.-</i> Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles). Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.	
b _{2.4})	<i>Del uso genérico red viaria.-</i> Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.	
b _{2.5})	<i>Del uso genérico infraestructuras.-</i> Servicios urbanos.-Centros de transformación, subestaciones.	
b ₃)	<u>Usos compatibles compartidos.-</u> (De aplicación también en el caso de multientpresas)	
b _{3.1})	<i>Del uso genérico abastecimiento y consumo.-</i> Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).	
b _{3.2})	<i>Del uso genérico productivo.-</i> Terciario productivo, servicios.	
b _{3.3})	<i>Del uso genérico equipamientos.-</i> Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante. Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares. Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante. Zonas verdes y espacios libres.	
b _{3.4})	<i>Del uso genérico red viaria.-</i> Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación: Estándar general: 1,5 por cada 100 m ² c. Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m ² c, Restaurantes 1 plaza por cada 10 m ² de superficie de comedor. Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m ² de superficie de exposición y venta.	

	Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.	
b _{3.5})	<i>Del uso genérico infraestructuras.-</i> Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.	
NOTA.-		
1.	Usos en el espacio de retranqueos:	
A alineación exterior:		
<u>Permitido</u>		<u>No permitido</u>
Carga y descarga Ajudinamiento Aparcamiento Paso de vehículos Garita de vigilancia y control	Almacenamiento Instalaciones auxiliares Construcciones auxiliares Depósito de residuos no controlados	
A linderos laterales y trasero:		
<u>Permitido</u>		<u>No permitido</u>
Carga y descarga Ajudinamiento Aparcamiento Paso de vehículos Instalaciones auxiliares (*) Almacenamiento (*)	Obstaculizar el paso de vehículos Depósito de residuos controlados Construcciones auxiliares	
(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.		
2.	Sustitución de usos o edificaciones existentes.	
Cuando se plantee la sustitución de los edificios existentes deberá presentarse un estudio de caracterización de suelos, junto con los estudios analíticos de suelo en los casos en que así se determine por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, que ya se ha definido positivamente en los casos de:		
		JABER, S.A. (2806205) GARCIMAR (28509207)

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² s)	1.223,08 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m ² c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €

PARCELARIO INICIAL



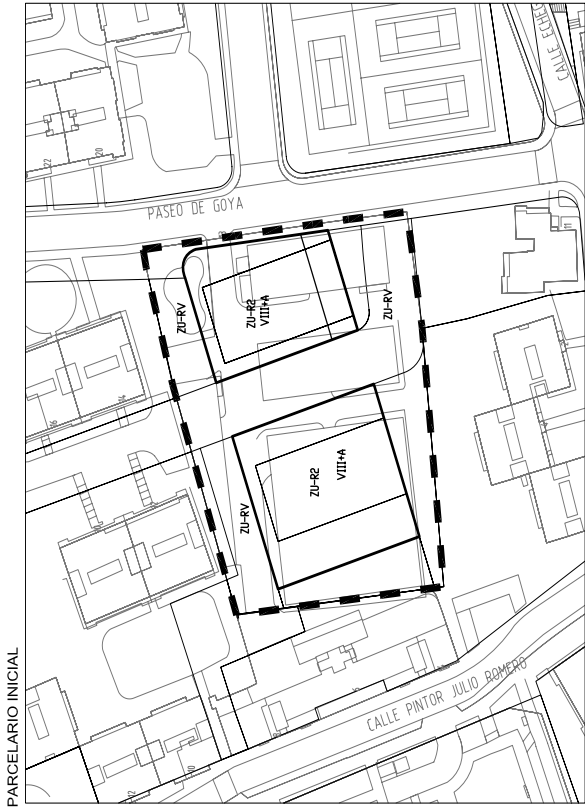
Zona verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — — — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

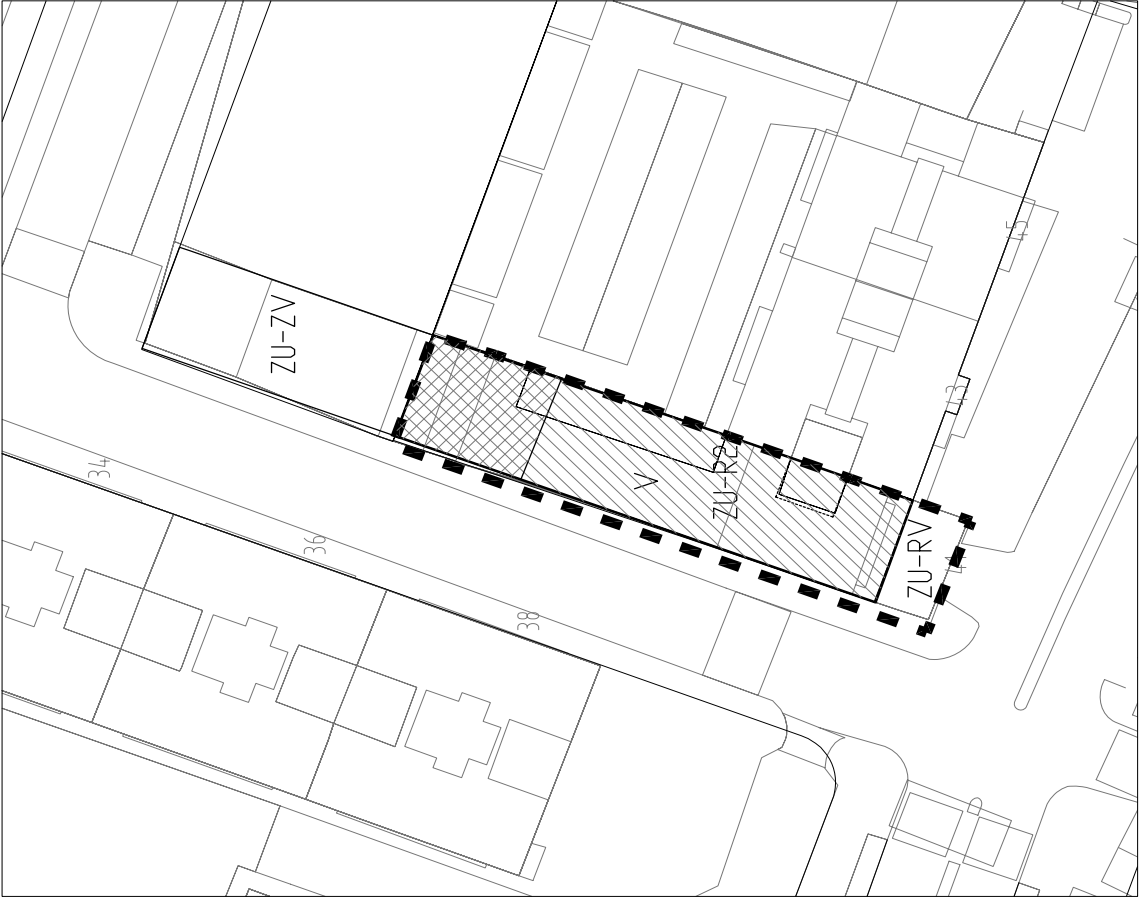
E: 1/1.000



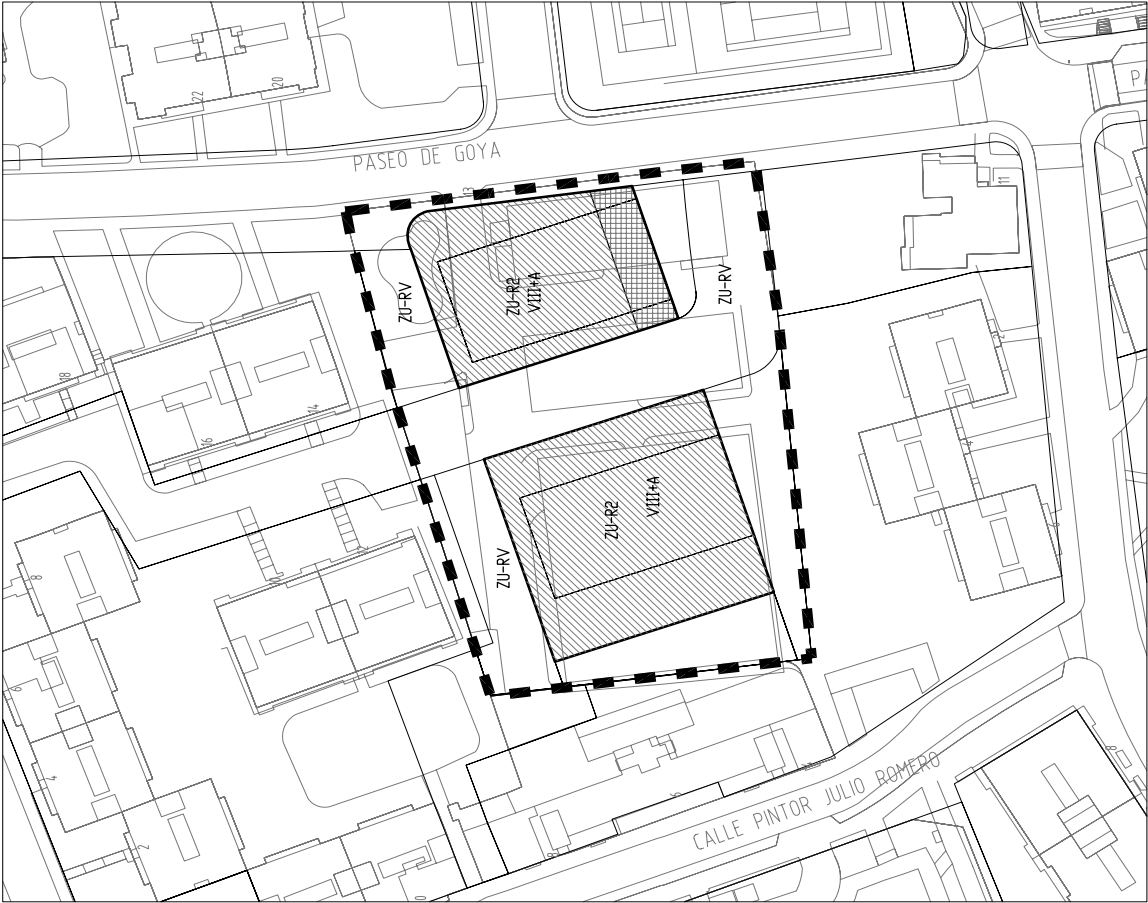
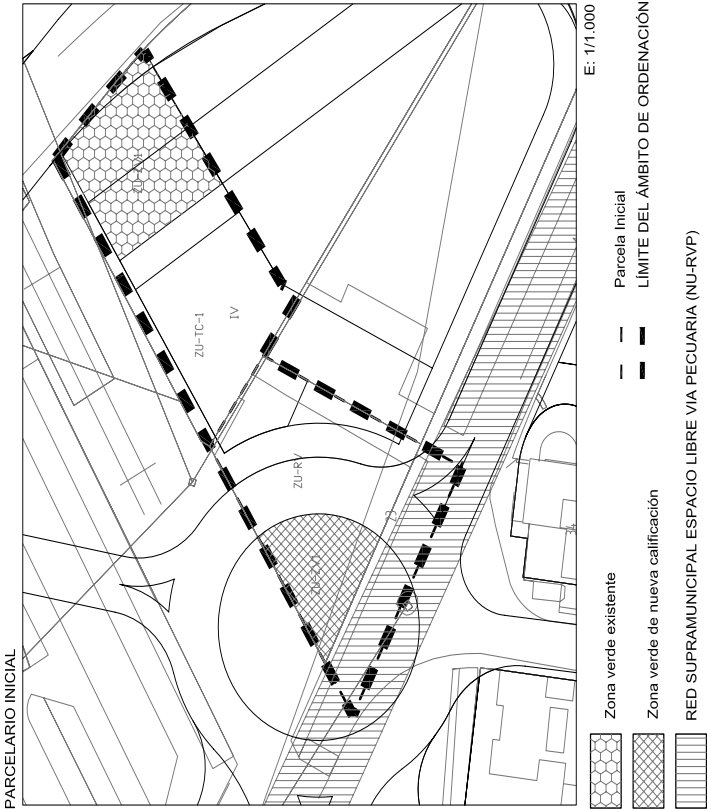
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ²)	12.831,6 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m ² c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	792,44 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.844,8 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	3.844,8 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	230 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.844,8 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	230 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.614,8 M €



E: 1/1.500



Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.142 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m _c / m _s)	1.747,26 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.941,4 m²c
Diferencia (2) - (1)	194,14 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	114,2 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	202 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.308,49 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	148 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.308,49 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	148 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.160,49 M €



PLAN ESPECIAL EN ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.1

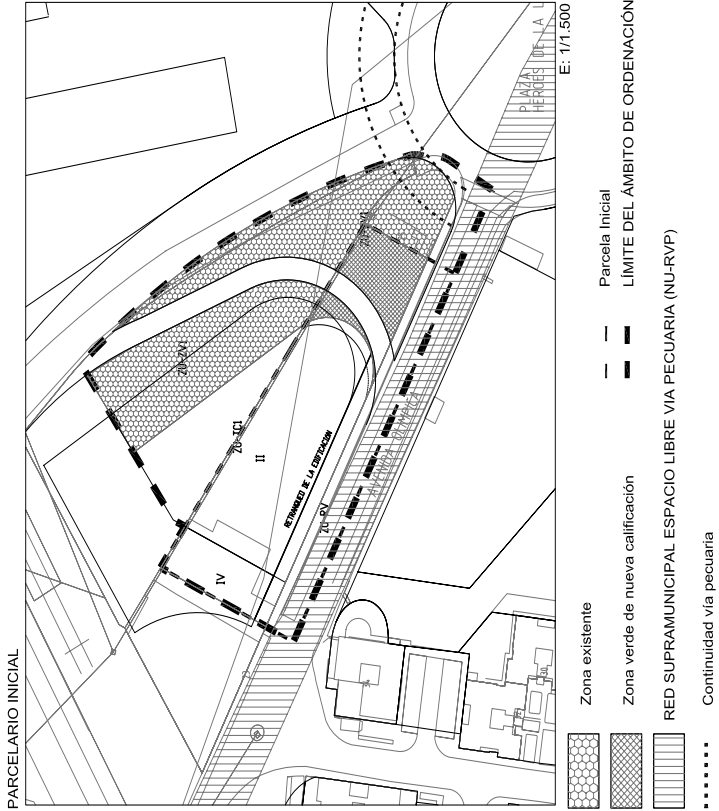
AOS-17.1

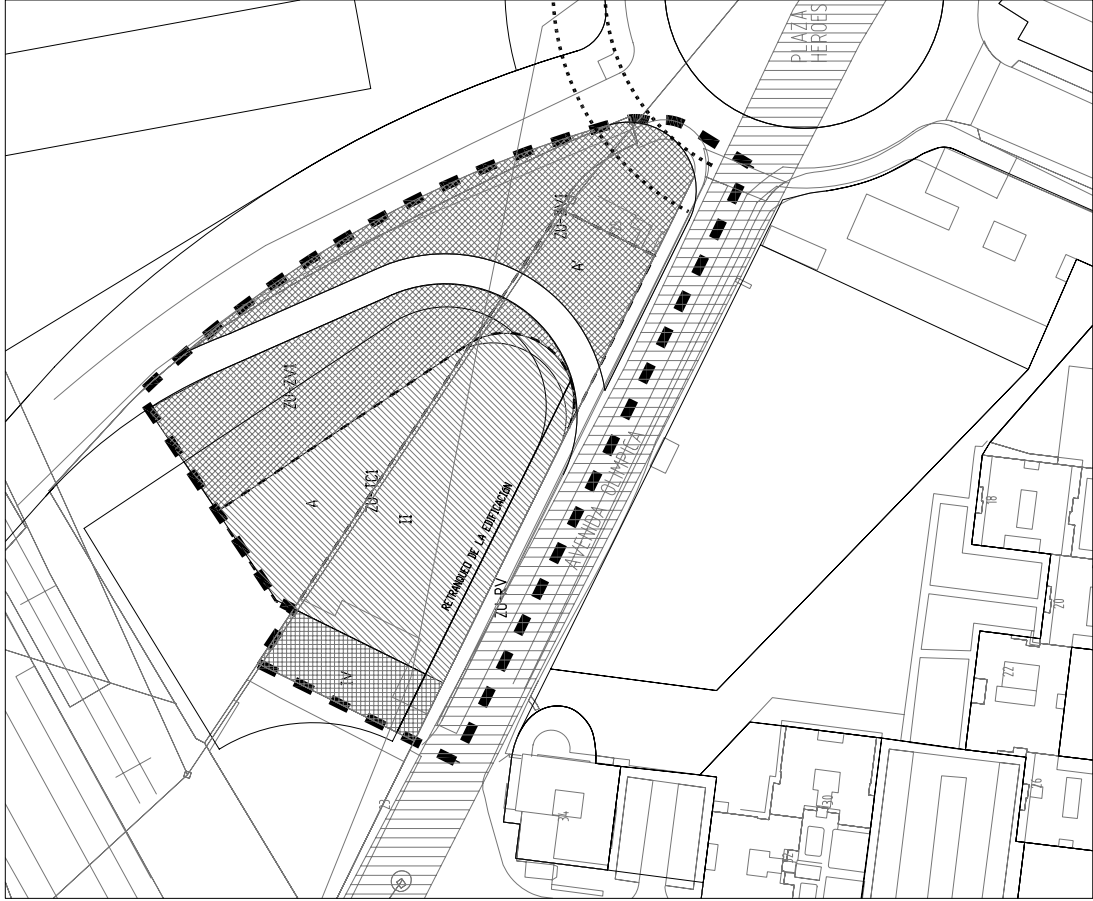


Plan Especial en Ámbito de Ordenación Singular 17.2. Cuadro de Características

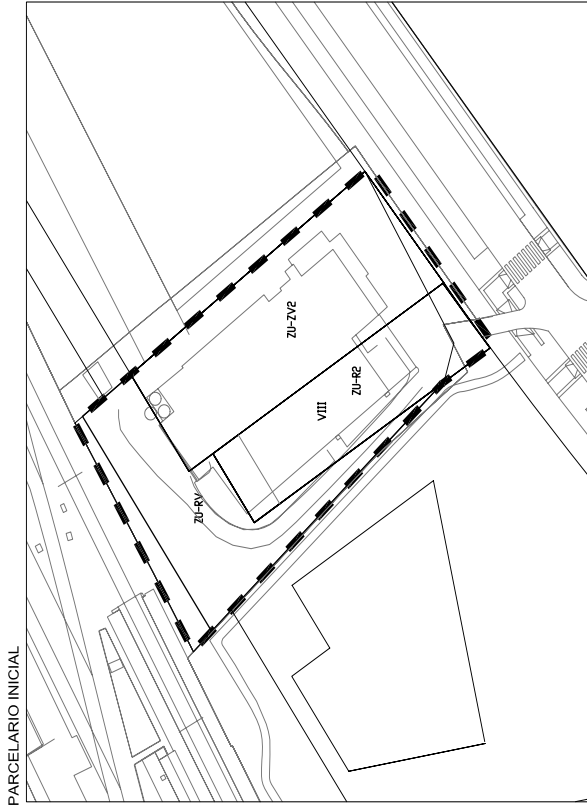
AOS-17.2

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.500 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m ² c / m ² s)	6.885 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	7.650 m ² c
Diferencia (2) - (1)	765 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	500 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.462 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.849,96 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	445 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.849,96 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	390 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.459,96 M €

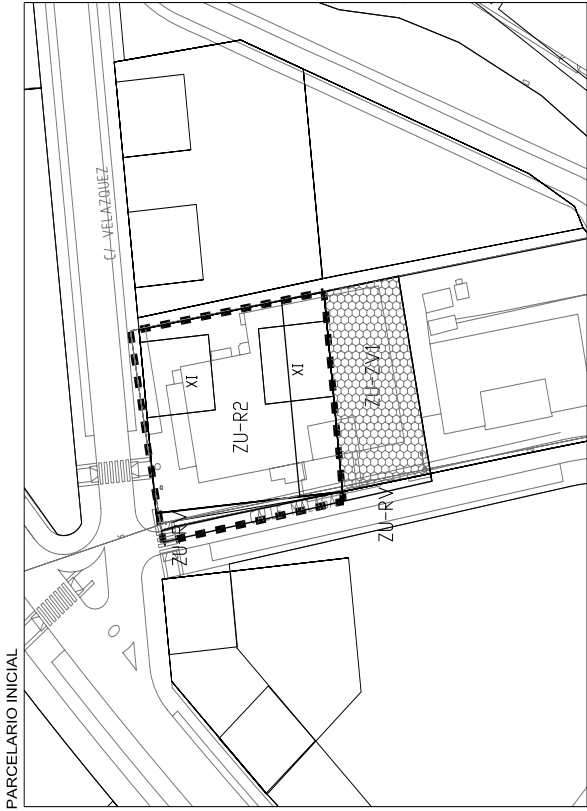




Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² s)	12.987 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	2.265,65 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	801,67 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.371,89 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.371,89 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	200 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.371,89 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	200 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.171,89 M €



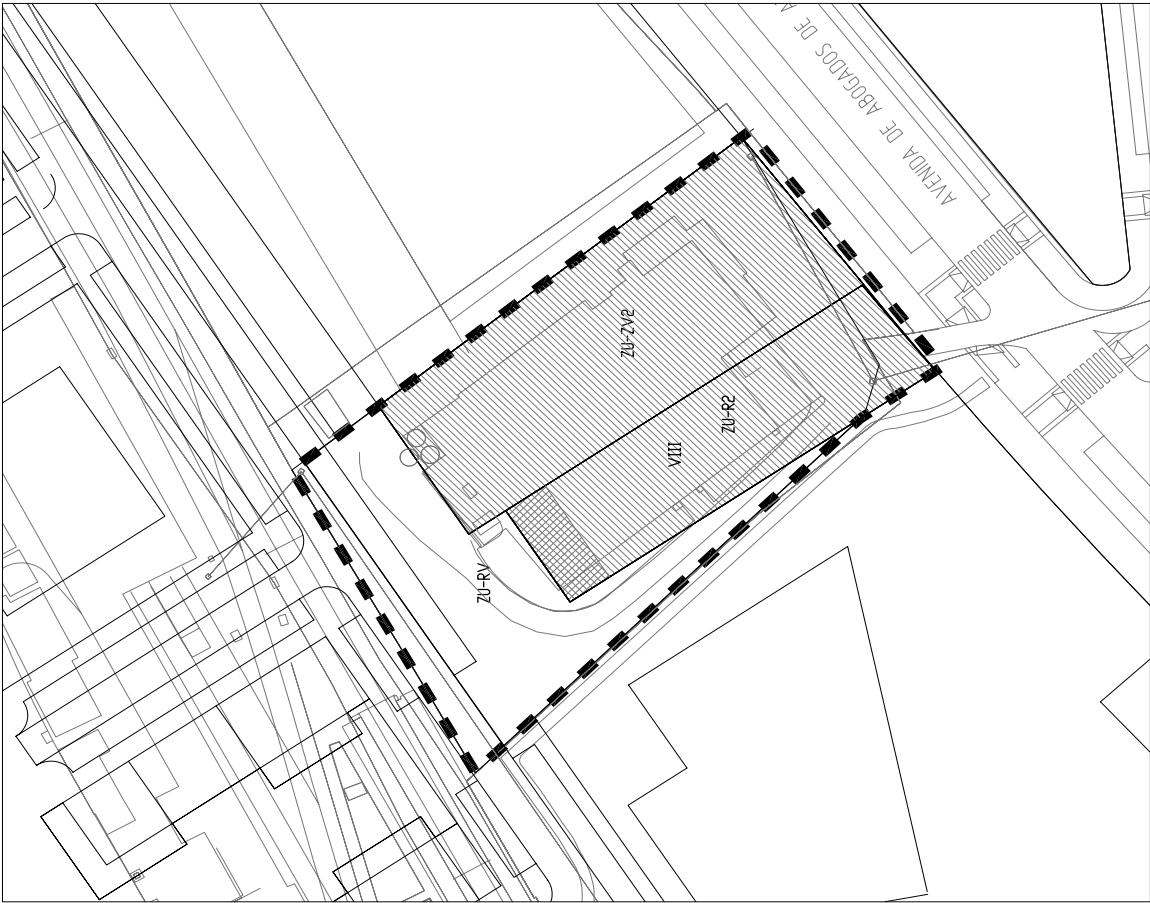
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.370,49 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m²s)	6.066,88 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.800 m²c
Diferencia (2) - (1)	2.733,12 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	1.342,76 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	175,64 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	432,12 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.502,76 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	660 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.502,76 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	660 M €
Gasto Total (Su - Se) M	842,76 M €



— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— Zona Verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

E: 1/1.500



ORDENACIÓN

— ORDENANZA ZU-R2

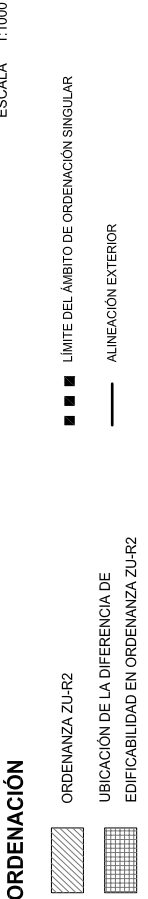
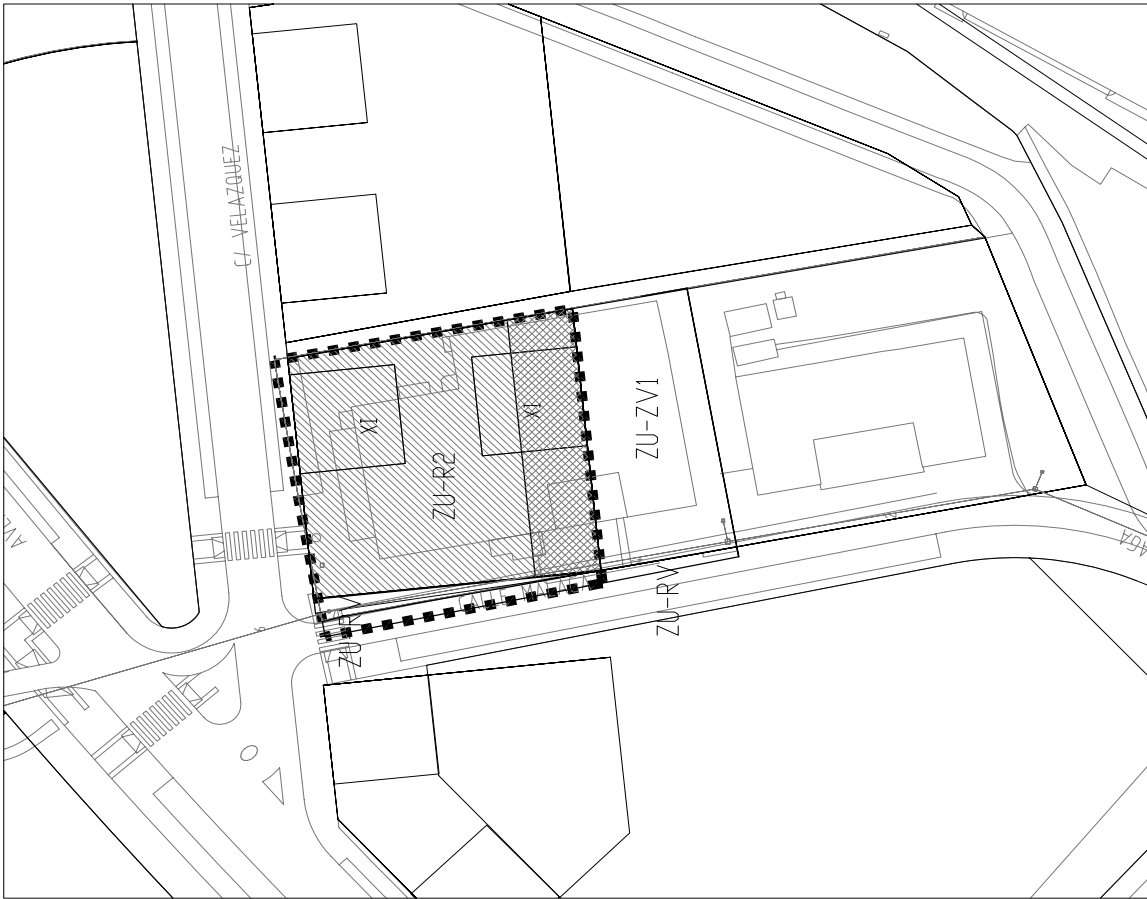
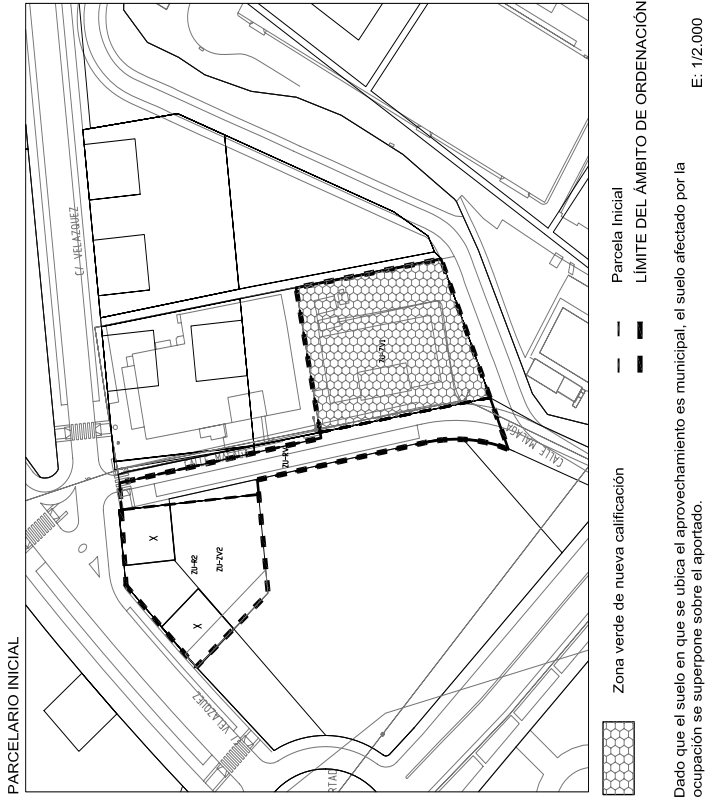
— UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²)	6.102,20 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €



Plan Especial Pajarillas

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	175.822,93 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	105.493,76 m²c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	13.034,91 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	13.034,91 m²s

PARCELARIO INICIAL



E: 1/4.000

AOS-19.2

PLAN ESPECIAL EN ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 19.2



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

Plan Especial antigua Carretera Nacional

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	87.429,80 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	52.457,80 m²c
Suelo de cesión obligatoria (zonas verdes)	5.946,96 m² s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	5.421,02 m² s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.377,98 m² s

PARCELARIO INICIAL



ORDENANZA ZU-AE-5

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en zonas destinadas a uso productivo de alta tecnología, investigación y desarrollo (ver plano adjunto).

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las especificadas en el Plan General y en los instrumentos redactados en desarrollo del documento que se revisa.

Altura máxima.- La altura máxima será de 20 m. (4 plantas). En edificios singulares se admiten seis plantas (25 m.). Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran mayor altura.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0,517 m²/m² sobre parcela bruta inicial 191.933 m². De la edificabilidad resultante 52.000 m²c deberán destinarse como mínimo al uso característico y un máximo de 44.000 m² a los usos compatibles.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 60%:

Uso predominante mínimo 40 % de la parcela inicial.

Usos compatibles máximo 20% de la parcela inicial.

Parcela mínima.- La parcela resultante de la ordenación será indivisible. No obstante, previo Plan Especial el Ayuntamiento podrá autorizar parcelaciones que no alteren la tipología y ordenación estructural preexistente.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 20 m. Si como consecuencia de las nuevas alineaciones de la red supramunicipal se disminuyeran los retranqueos preexistentes, se entenderán como mínimos los resultantes de la nueva ordenación.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 50% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pomenorizados

b.1) Predominante:

Terciario productivo y servicios.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b2.1) *Del uso genérico productivo.*-
Industria, talleres y almacenes.

b2.2) *Del uso genérico equipamientos.*-
Docente.- Centros de enseñanza, centros de investigación.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.
Sociocultural.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b3.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*-
Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b3.2) *Del uso genérico productivo.*-
Oficinas, bancos y cajas.

b3.3) *Del uso genérico equipamientos.*-
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante.
Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante.
Zonas verdes y espacios libres.

b3.4) *Del uso genérico red viaria.*-
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares Estándar general: 1,5 por cada 100 m²c.

Estándares específicos: 1 plaza por cada 50 m²c en la Zona A, 1,5 plazas por cada 100 m²c en la zona B.
Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.

b3.5) *Del uso genérico infraestructuras.*-
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

NOTA.-

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garitas para control de accesos	
A linderos laterales y trasero:	

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

2. Cambio de uso predominante.

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo , que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo cuya aprobación será condición imprescindible.

(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

Retranqueos.- Serán los siguientes:

Los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: 3 m. a todos los linderos en las reservas PP-3, PP-8 y PP-11, 5 metros a todos los linderos excepto al lindero de fachada en el que no se exige retranqueo en la reserva PP-5 y no se exigen retranqueos en las reservas nº 1 y 2 salvo las derivadas de la NU-RC. La indicada en el Plan Especial para los AOS-17.1 y 17.2.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Abastecimiento y consumo.- Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Pequeño y mediano comercio y Hostelería y Ocio.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b2.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo*.-

Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.

b.2.2) *Del uso estancia y residencia*.-
Hotelero.

b2.3) *Del uso genérico productivo*.-
Oficinas, bancos, cajas, etc.
Comercio industrial.- Industria escarate.

b2.4) *Del uso genérico equipamientos*.-

Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guardería siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado. Enseñanza no reglada.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b3.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo*.-

Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.
Espectáculos.

b3.2) *Del uso genérico productivo*.-

Industria, talleres y almacenes.- Pequeña industria y almacén compatible con vivienda.
Terciario productivo y servicios.- Oficinas, bancos, cajas, etc.
Comercio industrial.- Industria escarate.

b3.3) *Del uso genérico equipamientos*.-

Deportivo sin espectadores.
Docente.- Centros de investigación, guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Sanitario.- Dispensarios, Consultorios.
Consultas médicas.
Oficinas de farmacia y ópticas.
Servicios administrativos.- Oficinas de la administración.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.

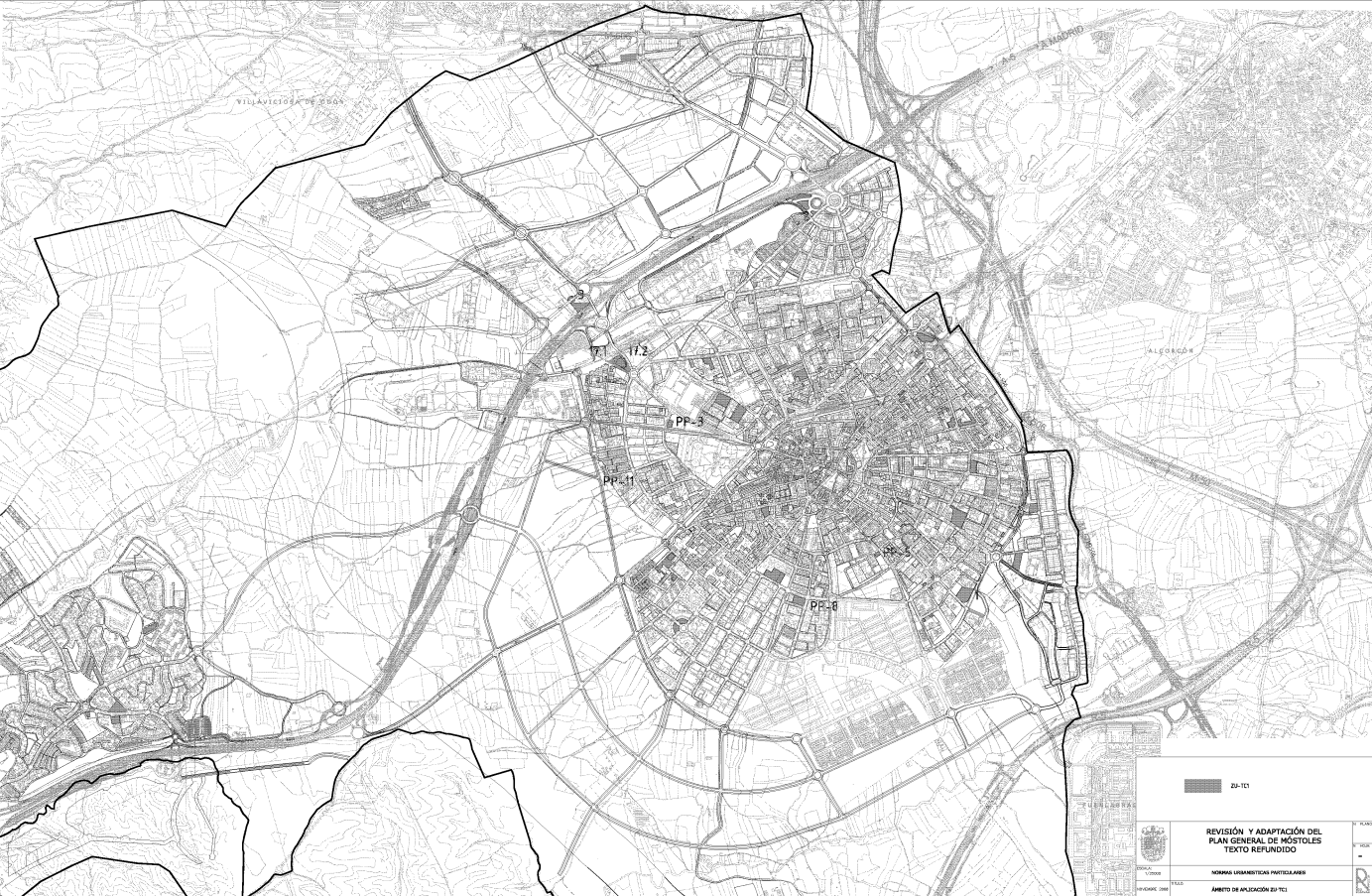
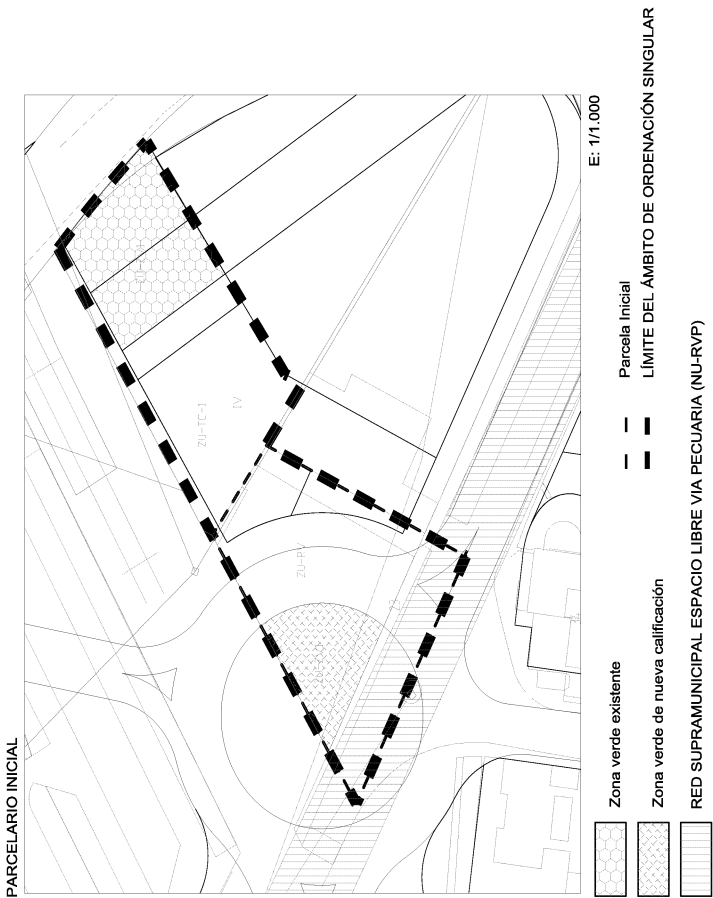
b3.4) *Del uso genérico red viaria*.-

Aparcamientos. Deberá reservarse en construcciones de nueva planta 1 por cada 50 m²c.

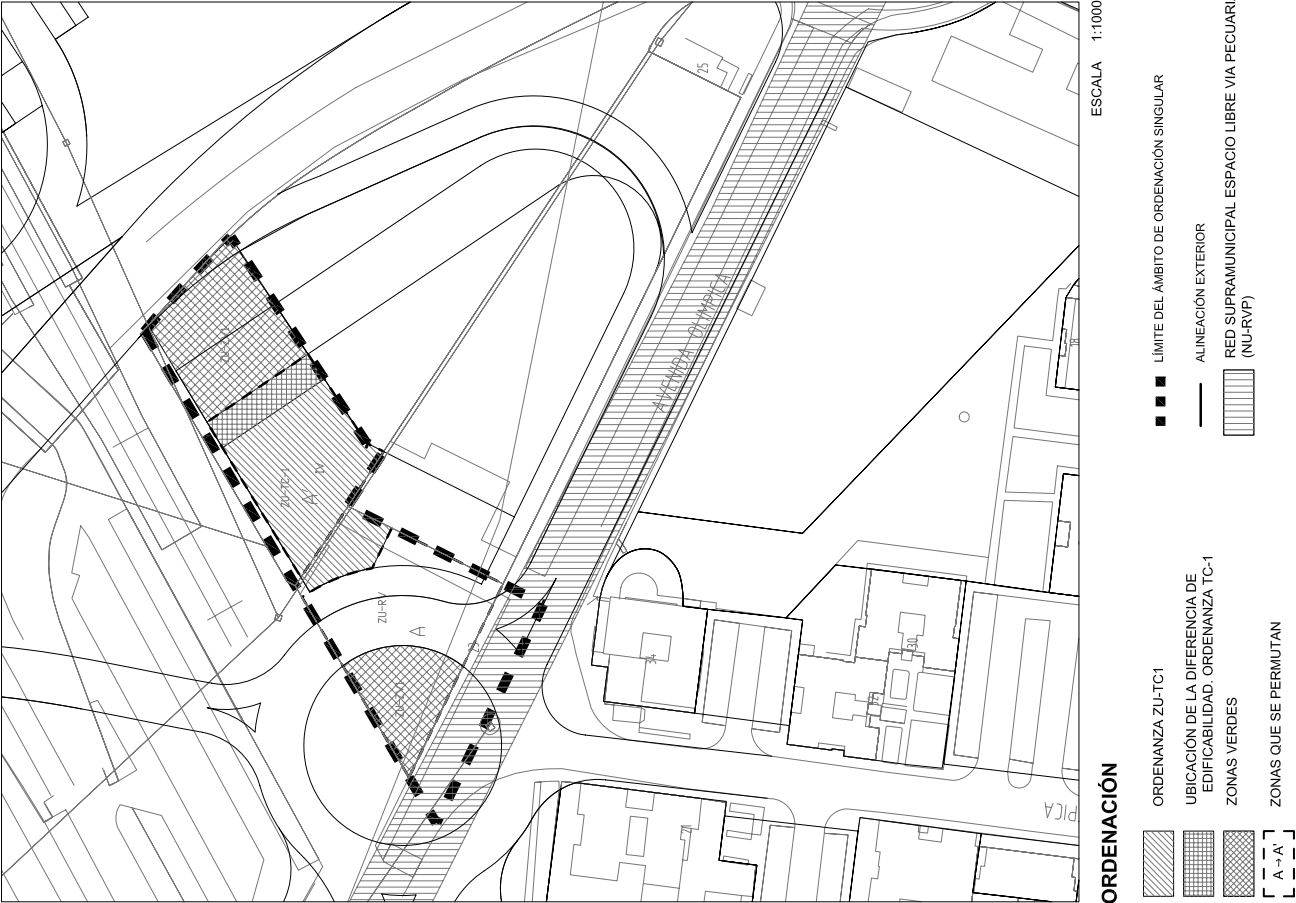
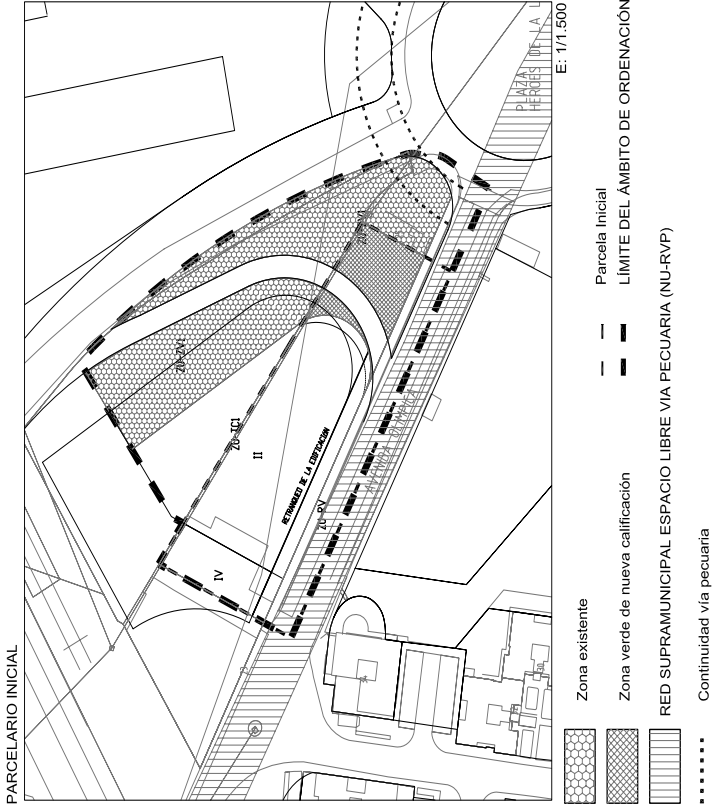
b3.5) *Del uso genérico infraestructuras*.-

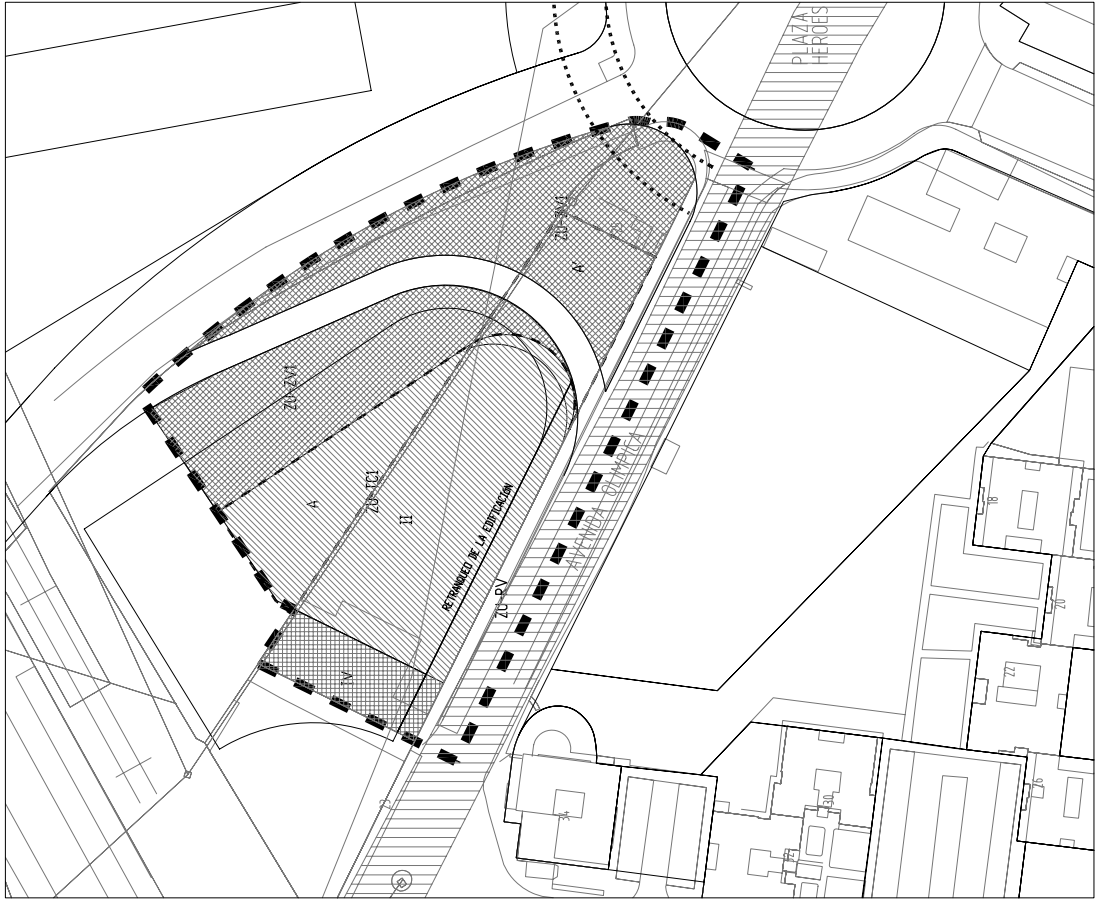
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.142 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m ² c / m ² s)	1.747,26 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.941,4 m ² c
Diferencia (2) - (1)	194,14 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	114,2 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	202 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.308,49 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	148 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.308,49 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	148 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.160,49 M €



Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.500 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m _c /m _s)	6.885 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	7.650 m²c
Diferencia (2) - (1)	765 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	500 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.462 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.849,96 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	445 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.849,96 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	390 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.459,96 M €





ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-TC1

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA TC-1

ZONAS VERDES

ZONAS QUE SE PERMUTAN

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)

Continuidad vía pecuaria

ESCALA 1:1000

ORDENANZA ZU-TC-2

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de uso predominante comercial de grandes superficies.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones y Rasantes.- Serán las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General y en el Plan Parcial que desarrolló el sector.

Altura máxima. - La altura máxima será de dos plantas 14 m.

Edificabilidad. - La edificabilidad será la siguiente:

- Manzana Oeste - 22.500 m²c
- Manzana Este A - 2.500 m²c
- Manzana Este B - 6.625 m²c

Ocupación máxima. -

La ocupación máxima será la indicada en el cuadro adjunto.

Parcela mínima. -

Las superficies netas de las parcelas será la siguiente:

- Manzana Oeste - 59.563 m²
- Manzana Este, A - 5.096 m²
- Manzana Este, B - 5.860 m²

Retranqueos. - 5 m. a todos los linderos, excepto en el lindero de fachada en el que podrá suprimirse el retranqueo.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

PARCELA	USO	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE		ÍNDICE DE PISO (m²/m²)	OCUPACIÓN (%)
				PLANTA BAJA (m²)	TOTAL (m²)		
1c	GALERIA COMERCIAL REGISTROS SERVICIOS	1	4.998	2.500	2.500	0,5	Según retranqueo
1b			98				
MANZANA ESTE "A"							
			5.096	2.500	2.500		Según Retranqueo
3	OFICINAS OCIO-	9	2.930	1.489	3.800	1,297	Según Retranqueo
4	RECREATIVO	2	2.930	1.413	2.825	0,964	Según Retranqueo
MANZANA ESTE "B"							
			5.860	2.902	6.625	1,3	Según Retranqueo

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Abastecimiento y consumo.- Que deberá consumir al menos un 80% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Abastecimiento y consumo.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) *Del uso genérico productivo.-*
Comercio industrial.

b_{2.2}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Deportivo.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio.
Espectáculos.
Parques recreativos.

b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.-*

Industria, talleres y almacenes.- Almacenes al servicio del uso predominante.
Terciario productivo y servicios.- Oficinas, bancos, cajas, etc.
Comercio industrial.

b_{3.3}) *Del uso genérico equipamientos.-*

Deportivo.
Docente.- Guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Sanitario.- Centros de Socorro, Clínicas veterinarias.
Oficinas de farmacia y centros ópticos.
Servicios administrativos.- Oficinas de la administración.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.4}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Reserva general, 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Reservas específicas (*):

- Grandes almacenes, 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta.
- Hipermercados: de 2.500 a 8.000 m², 16 plazas por cada 100 m² de superficie de venta; de 8.000 a 10.000 m², 14 plazas por cada 100 m² de superficie de venta; de 10.000 a 20.000 m², 12 plazas por cada 100 m² de superficie de venta; más de 20.000 m², 11 plazas por cada 100 m² de superficie de venta.
- Supermercados de 500 a 2.500 m², 1 plaza por cada 25 m² de superficie de venta,
- Terciario oficinas, 1 plaza por cada 50 m²c.

b_{3.5}) *Del uso genérico Infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrado estéticamente en el edificio.

(*) Las reservas de aparcamiento, caso de mantenerse los usos previstos en la Modificación del Plan Parcial, las plazas mínimas serán:

Manzana Oeste.- 1.725 plazas
Manzana Este A.- 38 plazas
Manzana Este B.- 137 plazas

NOTA 1.- Los grandes centros comerciales deberán adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como almacenes, oficinas y zonas comunes.

NOTA 2.- Actualmente atraviesa la reserva del centro comercial una vía pecuaria totalmente intrusada por lo que el Plan General plantea la modificación de su trazado a cuyo coste deberá contribuir el propietario de las instalaciones ocupantes. Entre tanto los suelos intrusados estarán sometidos a la Norma Urbanística NU-RVP

ORDENANZA ZU-ES

Objeto.- Regula la edificación en zonas de uso exclusivo Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

Determinaciones sobre Volumen.-

Alineaciones y rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General.

Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será de 300 m² o la resultante de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m²/m² sobre la parcela inicial si fuese mayor.

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo edificable.- No se establece.

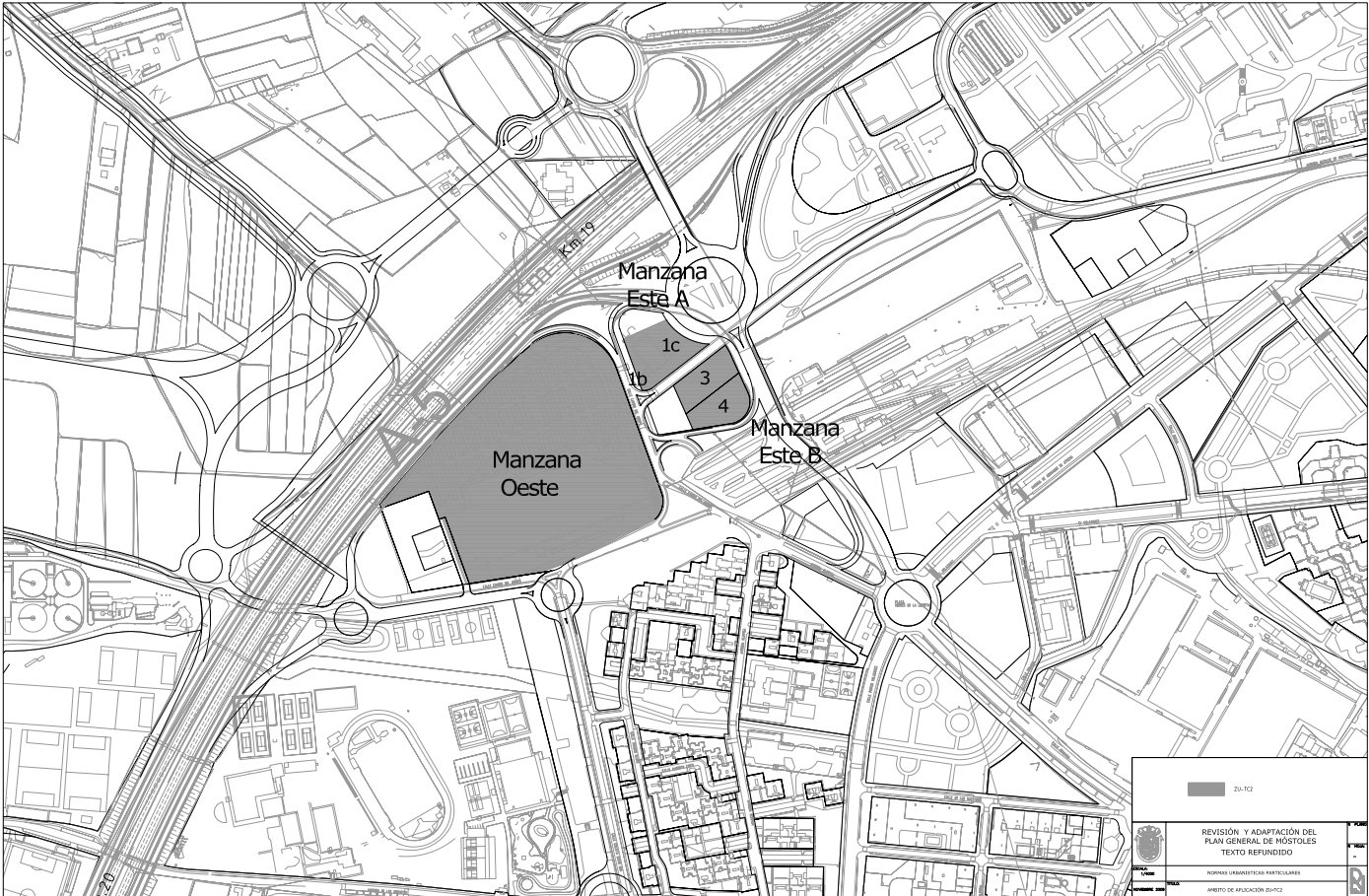
Ocupación de la parcela.- La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas situadas sobre surtidores y servicios.

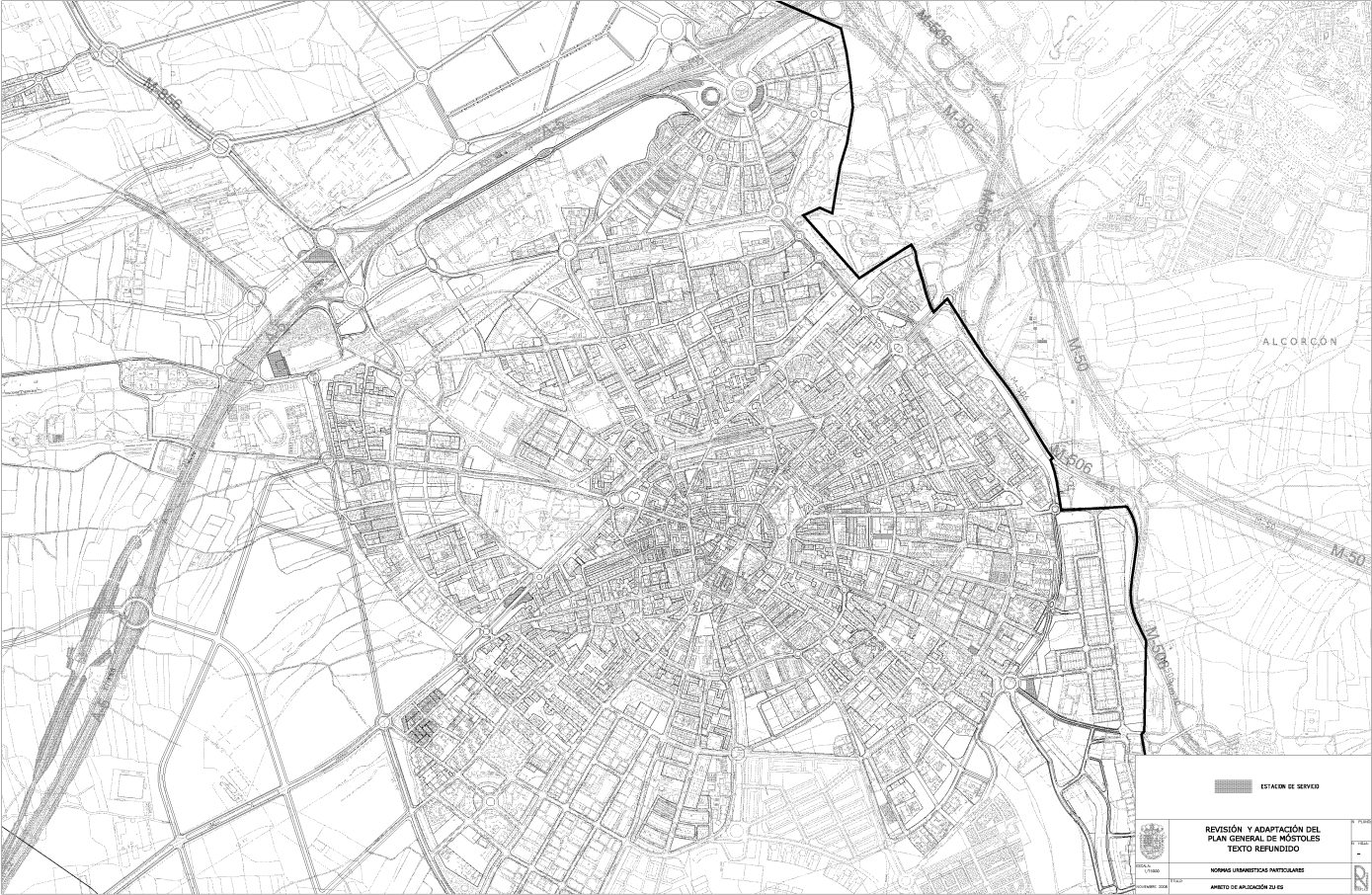
Parcela mínima.- La parcela mínima será de 1.000 m².

Retranqueos.- La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente. En las colindantes con carreteras se estará a lo dispuesto en la ley estatal o comunitaria que corresponda.

Ubicación de la edificación.- Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase, etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.





Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Abastecimiento de combustible.

b.2) Compatibles admitidos integrados en el conjunto de la instalación:

b_{2.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Pequeño y mediano comercio.- Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m²c.

b_{2.2}) *Del uso genérico productivo.-*

Industria, talleres y almacenes.- Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.
Tercario productivo, servicios.- Oficinas al servicio de la instalación con un máximo de 100 m²c.

b_{2.3}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.

ORDENANZA ZU-HO

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante hotelero y oficinas en Suelo Urbano.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario las definidas por el planeamiento de desarrollo que concrete el diseño del ámbito en el que se incluye la parcela.

Altura mínima.-

La altura máxima será de cinco plantas (20 m.).

Edificabilidad.- La superficie edificable máxima será de 9.700 m²c, 5.200 m²c en la parcela R1 y 4.500 m² en la parcela R2.

Ocupación máxima.- La superficie será el 50%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 4.000 m² s.

Retranqueos.- Serán los siguientes:

Salientes y vuelo.- No se permiten cuerpos volados de vuelo superior a 1 metro.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Estancia y residencia en parcela R1.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

Productivo en parcela R2.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Hotelero en parcela R1.
Terciario, productivo y servicios en parcela R2.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

Exclusivamente los predominantes.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*
Pequeño y mediano comercio al servicio del uso predominante en parcela R1.
Hostelería y ocio.- Bares cafeterías y restaurantes al servicio del uso predominante.

b_{3.2}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Deportivo sin espectadores al servicio del uso predominante.
Zonas verdes y espacios libres.
Sociocultural.

b_{3.3}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. Estándar general: 1,5 plazas por cada 100 m²c.
Uso hotelero: 1 plaza por cada 2 habitaciones.

b_{3.4}) *Del uso genérico Infraestructuras.-*
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

ORDENANZA ZU-D

Objeto.- Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto el de cementerio.

Clasificación.-

Se distinguen dos grados:

- Grado 1º. Zonas dotacionales públicas.
- Grado 2º. Zonas dotacionales privadas.

GRADO 1º.

Determinaciones de Volumen.-

En solares entre medianerías.-

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de aprovechamiento de la Ordenanza de la zona en que se ubique, salvo parcelas singulares en las que el Ayuntamiento podrá aprobar ordenaciones específicas que tengan en cuenta la incardinación en el resto de la manzana.

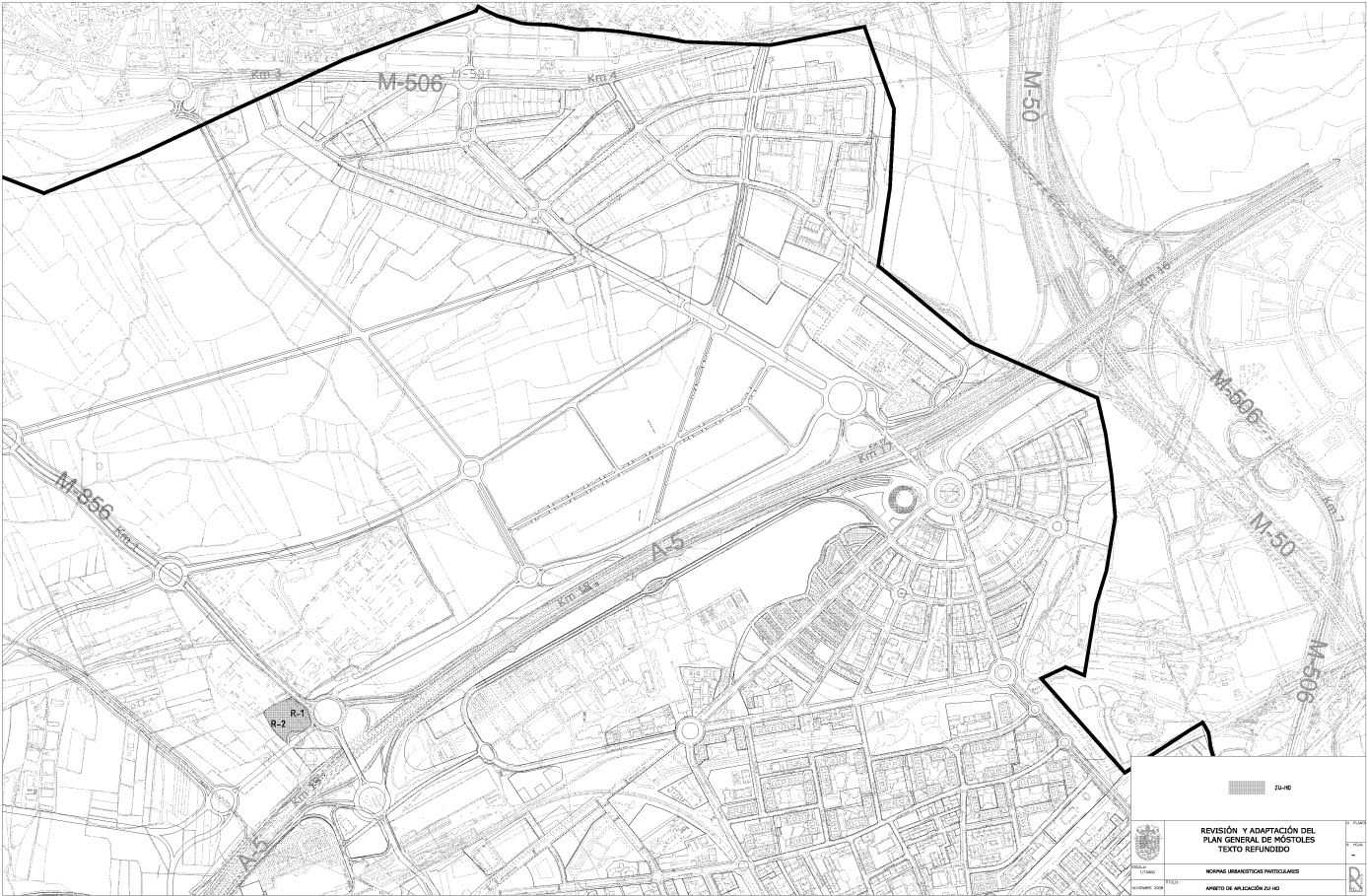
En edificios catalogados.-

Caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

En reservas de uso específico.-

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en las fichas de las Unidades de Ejecución o, en su caso, las que se definan en el Estudio de Detalle que la desarrolle o el Plan Parcial.



Altura máxima.- La altura máxima será igual a la existente en el entorno próximo (radio de 100 metros con centro en el de la parcela).

Edificabilidad.- La que requiera el funcionamiento correcto, de acuerdo con la legislación vigente de la dotación concreta a que se destine, cumpliendo las determinaciones de altura máxima.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m² o la existente si fuera menor.

Retranqueos.- Se exigirá retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el plano de alineaciones se reflejara la edificación con retranqueo menor, o se tratase de reservas insertas en tramas de tipología manzana cerrada o edificación con alineación a viario.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

GRADO 2º.

Determinaciones de Volumen.-

Solares entre medianerías. -

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de Aprovechamiento de las Ordenanzas de la zona en que se ubiquen.

Edificios catalogados. -

En caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

Reservas de uso específico. -

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones. - Serán las especificadas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Altura máxima.-

Uso deportivo.- 10 m. (1 planta).

Resto de usos.- La media de la existente en el entorno próximo (a una distancia no superior a 100 m.).

Si se trata de reservas de Planeamiento de Desarrollo la especificada en el documento correspondiente.

Edificabilidad.-

Uso deportivo.- 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Resto de usos.- El requerido para el funcionamiento de la instalación de que se trate con un máximo de 1,5 m²/m².

En zonas calificadas por instrumentos de desarrollo el especificado en las mismas.

Parcela mínima.- La existente o la prevista en los documentos de desarrollo.

Ocupación máxima.-

Uso deportivo.- 30% (deberá ajardinarse el 25% de la parcela como mínimo).

Resto de usos.- La ocupación será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos o la fijada por el instrumento de planeamiento que lo califica.

Retranqueos.- Los retranqueos a linderos serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, salvo que se tratase de reservas en tramas de tipología con alineación a fachada.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo (Grados 1º y 2º).-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Equipamientos

En el grado 1º el Plan General califica las reservas como uso genérico equipamiento asignando indicativamente el uso pormenorizado que se indica en el listado adjunto a esta Ordenanza con la única finalidad de demostrar que las previsiones del Documento son suficientes para satisfacer las necesidades de la población esperada. La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo, incluyendo usos comerciales relacionados con el uso dotacional (hasta un máximo del 10% de la superficie del suelo de la reserva) así como residencias deportivas y similares y puntos limpios. En el Grado 2º la asignación es determinante.

El Ayuntamiento asignará justificadamente el equipamiento concreto a cada reserva en función de las necesidades de la población, cuyo uso podrá no coincidir con el sugerido por el Plan General en el Grado 1º. En el Grado 2º la modificación del uso asignado por el Plan General exigirá la tramitación de un Plan Especial que justificará la idoneidad de la modificación y el impacto no negativo tanto en el entorno como en el resto de las dotaciones.

Cuando una reserva dotacional esté atravesada por una vía pecuaria o un arroyo en los suelos correspondientes serán de aplicación las normas urbanísticas correspondientes hasta, en su caso, los cambios de trazado que puedan llevarse a cabo conforme a la legislación vigente.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominantes

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto funerario en el Grado 1º. En el Grado 2º el indicado en la relación incluida en la Ordenanza⁹.

En el Grado 1º los pisos tutelados se autorizan en la reserva con ese uso asignado o en el resto de las reservas siempre que las dotaciones de equipamientos del área homogénea en que se sitúan cumplan los estándares mínimos establecidos por el Plan General o, en caso contrario, se complementen con las reservas de suelo pertinentes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos:

En Grado 1º.- Aparcamientos subterráneos y cualquiera de los contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto cementerio y funerario con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga.

En Grado 2º.- Aparcamientos subterráneos y los necesarios para el correcto desarrollo concreto a que se destine la reserva.

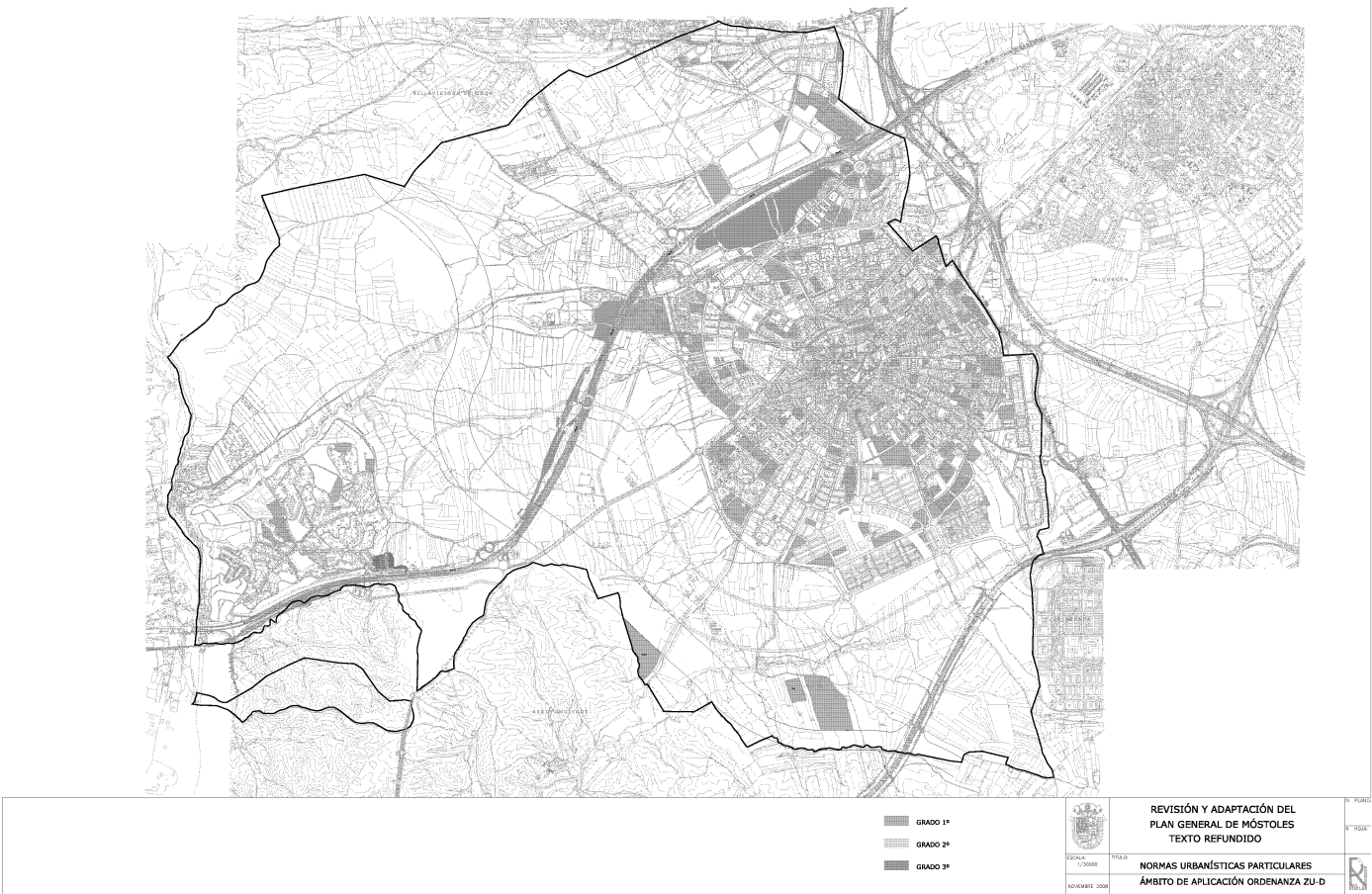
Reserva para Aparcamientos.-

Estándar General: 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Hospitales, Clínicas y Policlínicas: 1 plaza por cada 2 camas.

Usos Comerciales: Los especificados en las condiciones generales de uso.

⁹ La identificación de las reservas se incluye en el plano nº 8.1 en el que aparecen la totalidad de las mismas en el modelo a colmatación, con independencia de que su materialización definitiva exija la redacción previa de planeamiento subordinado o, incluso, en el caso del soterramiento del ferrocarril, de modificación puntual.



NOTAS: La manzana completa en la que se sitúa la Plaza de Toros, que incluye usos dotacionales y comerciales, podrá reordenarse mediante Plan Especial de Mejora Urbana con objeto de adaptar el diseño a exigencias funcionales.

En la reserva de la Universidad y el Hospital:

- Deberán establecerse las protecciones acústicas precisas para reducir el impacto acústico de la A-5.
- Deberá preverse la modificación del trazado de la vía pecuaria que atraviesa el ámbito haciéndola coincidir con un paseo peatonal y de tráfico no motorizado, o, en su caso, instar su desafectación ante la Dirección General de Agricultura.

Las zonas dotacionales en Suelo No Urbanizable se obtendrán por Expropiación.

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	TIPO DE RED	
BIENESTAR SOCIAL	ESS-1	1.332	Grado 1	
	ESS-2	576	Grado 1	
	ESS-3	305	Grado 1	
	ESS-4	4.852	Grado 1	
	ESS-5	2.580	Grado 1	
	ESS-7	886	Grado 1	
	ESS-10	156	Grado 1	
	ESS-13	1.232	Grado 1	
	ESS-14	2.241	Grado 1	
	ESS-15	4.441	Grado 1	
	ESS-17	1.136	Grado 1	
	ESS-18	2.840	Grado 1	
	ESS-19	8.540	Grado 1	
	ESS-20	13.733	Grado 1	
	ESS-21	7.501	Grado 1	
	ESS-22	1.758	Grado 1	
	ESS-23	1.946	Grado 1	
	ESS-24	7.074	Grado 1	
	ESS-25	1.500	Grado 1	
	ESS-26	3.980	Grado 1	
	ESS-27	593	Grado 1	
	ESS-28	11.122	Grado 1	
	ESS-30	5.189	Grado 1	
	ESS-31	5.034	Grado 1	
	ESS-32	10.561	Grado 1	
	ESS-33	12.214	Grado 1	
	ESS-34	1.051	Grado 1	
	ESS-35	3.455	Grado 1	
	ESS-36	3.587	Grado 1	
	ESS-37	3.744	Grado 1	
	ESS-38	1.165	Grado 1	
	ESS-39	978	Grado 1	
	ESS-40	14.680	Grado 1	
	ESS-41	3.898	Grado 1	
	ESS-42	8.353	Grado 1	
	ESS-43	17.244	Grado 1	
	ESS-44	5.384	Grado 1	
	ESS-45	5.408	Grado 1	
DEPORTIVO	ED-1	31.512	Grado 2	
	ED-2	3.467	Grado 1	
	ED-3	114.614	Grado 1	
	ED-4	33.700	Grado 1	
	ED-6	1.744	Grado 2	
	ED-8	3.336	Grado 2	
	ED-9	47.681	Grado 1	
	ED-10	1.381	Grado 1	
	ED-16	2.159	Grado 2	

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	TIPO DE RED	
DEPORTIVO (Cont.)	ED-19	18.302	Grado 2	
	ED-20	13.703	Grado 2	
	ED-21	29.200	Grado 2	
	ED-22	10.061	Grado 2	
	ED-23	7.490	Grado 2	
	ED-24	21.619	Grado 1	
	ED-25	3.203	Grado 2	
	ED-26	20.106	Grado 1	
	ED-27	2.716	Grado 1	
	ED-28	8.540	Grado 1	
	ED-30	7.861	Grado 1	
	ED-31	3.787	Grado 1	
	ED-32	8.726	Grado 1	
	ED-35	7.901	Grado 2	
	ED-37	1.815	Grado 2	
	ED-38	1.041	Grado 2	
	ED-41	2.315	Grado 2	
	ED-42	3.568	Grado 2	
	ED-47	11.547	Grado 1	
	ED-48	1.028	Grado 1	
	ED-49	13.061	Grado 1	
	ED-50	1.800	Grado 1	
	ED-51	5.186	Grado 1	
	ED-53	790	Grado 1	
	ED-54	1.496	Grado 1	
	ED-55	478	Grado 1	
	ED-56	478	Grado 1	
	ED-58	6.923	Grado 1	
	ED-60	10.180	Grado 1	
	ED-61	2.133	Grado 1	
	ED-62	11.353	Grado 2	
	ED-63	9.893	Grado 2	
	ED-64	15.527	Grado 1	
	ED-65	5.463	Grado 1	
	ED-66	2.591	Grado 2	
	ED-67	18.812	Grado 2	
	ED-68	6.130	Grado 2	
	ED-69	1.448	Grado 2	
	ED-70	899	Grado 2	
	ED-71	254	Grado 1	
	ED-74	2.503	Grado 1	
	ED-75	7.601	Grado 1	
	ED-81	9.879	Grado 1	
	ED-82	1.621	Grado 1	

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²'s)	TIPO DE RED	
DOCENTE (Cont.)	EED-44	8.386	Grado 2	
	EED-45	8.963	Grado 2	
	EED-46	7.707	Grado 1	
	EED-47	14.609	Grado 1	
	EED-48	3.818	Grado 1	
	EED-49	11.305	Grado 1	
	EED-50	5.382	Grado 1	
	EED-51	2.112	Grado 1	
	EED-52	11.084	Grado 1	
	EED-53	9.094	Grado 1	
	EED-54	9.429	Grado 1	
	EED-55	7.187	Grado 1	
	EED-56	7.927	Grado 1	
	EED-57	8.303	Grado 1	
	EED-58	793	Grado 1	
	EED-59	10.741	Grado 1	
	EED-60	12.342	Grado 1	
	EED-61	20.688	Grado 1	
	EED-62	8.364	Grado 1	
	EED-63	9.791	Grado 1	
	EED-64	10.719	Grado 1	
	EED-66	7.925	Grado 1	
	EED-67	8.512	Grado 1	
	EED-68	12.718	Grado 1	
	EED-69	2.937	Grado 1	
	EED-70	10.266	Grado 1	
	EED-71	1.976	Grado 1	
	EED-72	1.336	Grado 1	
	EED-73	13.403	Grado 2	
	EED-74	5.505	Grado 2	
	EED-75	10.325	Grado 1	
	EED-76	13.359	Grado 1	
	EED-77	260.840	Grado 1	
	EED-78	9.213	Grado 1	
	EED-79	10.249	Grado 1	
	EED-80	10.249	Grado 1	
	EED-81	11.700	Grado 1	
	EED-82	10.273	Grado 1	
	EED-83	6.002	Grado 1	
	EED-84	10.854	Grado 1	
	EED-85	10.025	Grado 1	
	EED-86	10.387	Grado 1	
	EED-87	458	Grado 1	
	EED-88	8.510	Grado 1	
	EED-89	5.384	Grado 1	
	EED-90	13.425	Grado 1	

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²'s)	TIPO DE RED	
DOCENTE	EED-1	440	Grado 1	
	EED-2	7.617	Grado 1	
	EED-3	11.746	Grado 1	
	EED-4	3.660	Grado 2	
	EED-5	1.019	Grado 1	
	EED-6	6.921	Grado 1	
	EED-7	8.243	Grado 1	
	EED-8	19.273	Grado 1	
	EED-9	9.302	Grado 1	
	EED-10	9.913	Grado 1	
	EED-11	8.092	Grado 1	
	EED-12	2.388	Grado 1	
	EED-13	8.123	Grado 1	
	EED-14	3.241	Grado 1	
	EED-15	8.974	Grado 1	
	EED-16	7.588	Grado 1	
	EED-17	12.352	Grado 1	
	EED-18	8.346	Grado 1	
	EED-19	20.105	Grado 1	
	EED-20	8.444	Grado 1	
	EED-21	10.435	Grado 1	
	EED-22	3.079	Grado 1	
	EED-23	5.285	Grado 2	
	EED-24	7.403	Grado 1	
	EED-25	3.685	Grado 2	
	EED-26	10.215	Grado 1	
	EED-27	9.091	Grado 1	
	EED-28	2.696	Grado 1	
	EED-29	9.998	Grado 1	
	EED-30	9.918	Grado 1	
	EED-31	11.417	Grado 1	
	EED-32	11.229	Grado 1	
	EED-33	13.089	Grado 2	
	EED-34	2.999	Grado 1	
	EED-35	8.337	Grado 1	
	EED-36	2.825	Grado 1	
	EED-37	3.256	Grado 1	
	EED-38	5.157	Grado 2	
	EED-39	8.566	Grado 1	
	EED-40	11.486	Grado 2	
	EED-40	11.486	Grado 2	
	EED-41	8.183	Grado 2	
	EED-42	20.662	Grado 2	
	EED-43	10.428	Grado 2	

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	TIPO DE RED	
DOCENTE (Cont.)	EED-91	1.420	Grado I	
	EED-92	1.652	Grado I	
	EED-93	26.215	Grado I	
	EED-94	10.008	Grado I	
	EED-95	4.266	Grado I	
	EED-96	2.625	Grado I	
	EED-97	4.400	Grado I	
RELIGIOSO	ER-1	1.554	Grado I	
	ER-2	1.469	Grado I	
	ER-3	2.105	Grado I	
	ER-4	1.309	Grado I	
	ER-5	901	Grado I	
	ER-7	366	Grado I	
	ER-8	2.735	Grado I	
	ER-9	1.526	Grado I	
	ER-10	1.315	Grado I	
	ER-12	187	Grado I	
	ER-13	2.818	Grado I	
	ER-15	2.115	Grado I	
	ER-16	950	Grado I	
	ER-17	991	Grado I	
SANITARIO	ESN-2	3.059	Grado I	
	ESN-3	1.549	Grado I	
	ESN-4	1.669	Grado I	
	ESN-5	1.848	Grado I	
	ESN-6	1.955	Grado I	
	ESN-7	4.081	Grado I	
	ESN-8	14.766	Grado I	
	ESN-9	270	Grado I	
	ESN-11	90.000	Grado I	
	ESN-12	1.005	Grado I	
	ESN-13	1.289	Grado I	
	ESN-14	2.007	Grado I	
	ESN-15	618	Grado I	
	ESN-16	2.402	Grado I	
	ESN-17	2.232	Grado I	
	ESN-18	4.632	Grado I	
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	ESN-19	1.125	Grado I	
	ESN-20	16.716	Grado I	
	ESN-21	4.342	Grado I	
	ESN-22	2.852	Grado I	
	EAD-1	6.347	Grado I	
	EAD-2	552	Grado I	
	EAD-3	835	Grado I	
	EAD-4	1.400	Grado I	
	EAD-5	4874	Grado I	

REDES DE EQUIPAMIENTOS USOS ASIGNADOS INDICATIVOS EN SUELO PÚBLICO				
USO PORMENORIZADO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	TIPO DE RED	
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (Continuación)	EAD-6	628	Grado I	
	EAD-10	122.935	Grado I	
	EAD-14	77.921	Grado I	
	EAD-15	3.817	Grado I	
	EAD-16	18.504	Grado I	
	EAD-18	1.166	Grado I	
	EAD-19	1.666	Grado I	
	EAD-24	4.833	Grado I	
	EAD-26	800	Grado I	
	EAD-27	1.923	Grado I	
	EAD-28	10.199	Grado I	
	EAD-29	14.790	Grado I	
	EAD-30	67.071	Grado I	
	EAD-32	6.098	Grado I	
	EAD-33	4.727	Grado I	
	EAD-34	2.946	Grado I	
	EAD-35	4.259	Grado I	
CULTURALES	EAD-36	6.355	Grado I	
	EAD-37	4.234	Grado I	
	EAD-38	12.043	Grado I	
	EAD-39	88.964	Grado I	
	EAD-40	2.060	Grado I	
	EAD-41	1.265	Grado I	
	EAD-42	280	Grado I	
	EC-1	1.376	Grado I	
	EC-2	816	Grado I	
	EC-3	2.638	Grado I	
	EC-4	9.150	Grado I	
	EC-8	13.429	Grado I	
	EC-9	2.205	Grado I	
	EC-11	6.258	Grado I	
	EC-12	711	Grado I	
	EC-13	2.782	Grado I	
	EC-15	817	Grado I	
	EC-16	679	Grado I	
	EC-18	11.431	Grado I	
	EC-20	1.063	Grado I	
	EC-21	9.772	Grado I	
	EC-24	5.043	Grado I	
	EC-27	463	Grado I	
	EC-28	10.051	Grado I	
	EC-29	2.014	Grado I	
	EC-30	5.717	Grado I	



ORDENANZA ZU-CSF

Objeto.- Regula la edificación y el uso en las zonas de uso exclusivo cementerio y servicios funerarios.

Determinaciones de aprovechamiento y de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Serán las requeridas para el correcto desempeño de la función de enterramiento y servicios funerarios según la legislación vigente.

La altura máxima será de 3 plantas (12 m.).

Determinaciones de uso.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Se permiten las oficinas, religioso, almacenes y servicios administrativos, cafetería, pequeña tienda de flores y similares, ligados a la actividad principal de Cementerio y Servicios Funerarios, así como tanatorios..

Deberán reservarse al menos 25 plazas de aparcamiento para vehículos.

La ubicación de los diferentes servicios así como la distribución de nichos, tumbas, columbarios, crematorio... etc., se decidirá por el Ayuntamiento previo estudio de ordenación del conjunto.

ORDENANZA ZU-ZV.1

Objeto.- Regula la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público.

Ámbito.- El indicado en el plano de Usos del Suelo E: 1/2.000. Se incluye un plano indicativo como anexo a esta Ordenanza.

Clasificación.-

Se distinguen tres tipos de zonas verdes de uso público:

1.1.- ZV-1. Espacios libres y zonas verdes comunitarias.

Son espacios inmediatos a viviendas, en los que se admite un alto porcentaje de pavimentación siempre que ello no supusiera la desaparición de especies vegetales de interés, de las que previo el estudio correspondiente y con las garantías suficientes se admite el trasplante/traslado dentro del mismo recinto o a otro espacio libre o zona verde.

Se incluyen en esta categoría tanto los espacios libres públicos de acceso libre, como aquellos espacios de vías de tráfico mixto o de aparcamientos cuya reconversión propone el Plan General mediante el soterramiento de los usos actuales y la recuperación de la zona estancial. Asimismo tienen el nivel de espacios libre locales los espacios libres privados anexos a viviendas o a otros usos que se regulan por la Ordenanza ZU-ZV.2. Sólo los espacios de propiedad pública se computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres.

1.2.- ZV-2. Zonas verdes de barrio.

Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a viviendas de uso no restringido que se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornada de trabajo o escuela, con una superficie mínima de 10.000 m². Pueden tener un tratamiento similar a las del tipo 1 las de menor tamaño, asemejándose las de mayor tamaño a zonas verdes de ciudad con menor pavimentación que los espacios libres, la variedad de ambientes, etc. Forman parte de la red local de equipamientos y constituyen zonas verdes con una función básica en la definición de la estructura de uso de la ciudad.

1.3.- ZV-3. Parques de ciudad (elementos de la red general).

Son parques de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc. (ZV-3.1) o parques rústicos sometidos a las limitaciones del Suelo No

Urbanizable en el que se ubican, que constituyen “pulmones” de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano (ZV-3.2). (Zonas verdes extensivas).

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes del tipo 3 cumplen el papel de las del tipo 1 y 2 para las áreas edificables más próximas.

Las zonas verdes del tipo 3 son zonas verdes de la Red General, las del tipo 2 son zonas verdes de la Red Local y las del tipo 1 se computan como zonas verdes de la Red Local.

Esta clasificación de zonas verdes no refleja y transcribe mecánicamente sistema general-red general, sistema local-red local sino que refleja el papel que juegan en la actualidad en la ciudad o que el Plan General pretende que jueguen en el futuro. De esta forma antiguos Sistemas Locales pueden estar incorporados a Redes Generales a antiguos Sistemas Generales a Redes Locales.

Determinaciones de Volumen.-

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en zonas del tipo 1 excepto en zonas de protección en que no se autoriza ninguna edificación y 2, 0,03 m²/m² en zonas del tipo 3 y 4 que no se encuentra incluida en el Parque Regional.

Las zonas verdes que limiten o se incluyan en el Parque Regional deberán adecuarse al PORN y cumplir lo dispuesto en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

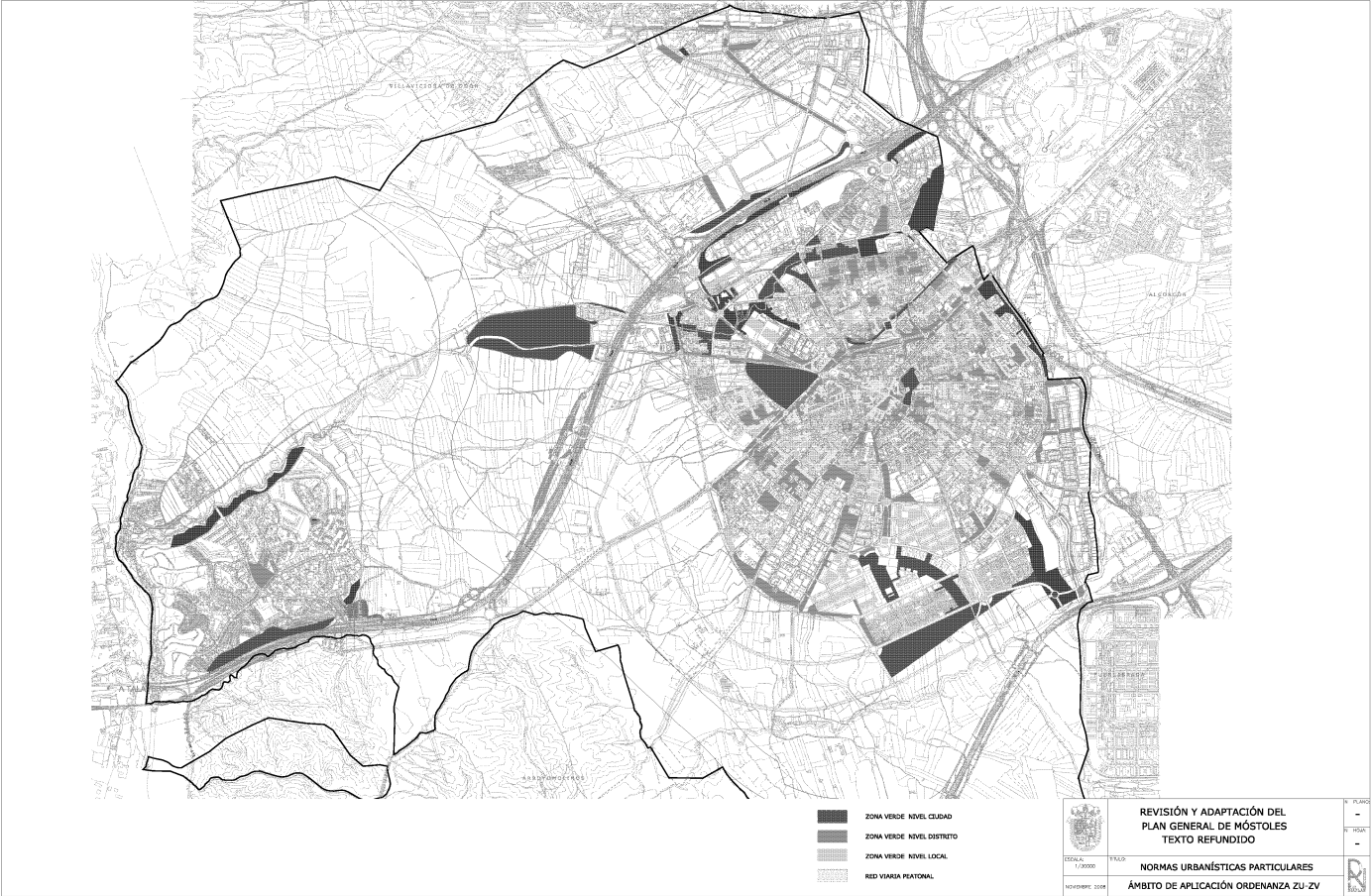
Aquellas otras que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos deberán evitar las pavimentaciones impermeables y su diseño tendrá en cuenta las necesidades de alimentación del curso de agua. Cualquier instalación deberá contar con la aprobación de la Confederación Hidrográfica.

Determinación sobre uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.



- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva¹⁰.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

En zonas verdes calificadas y no obtenidas en Ordenanza ZU-R2 la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante Plan Especial sin disminuir la superficie total y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

En la reserva de zona verde de suelo urbano en la que se localiza actualmente el cementerio se admite dicho uso, regulado por la Ordenanza ZU-CSF, hasta tanto se desafecte. Una vez desafectado se redactaría un Plan Especial para su ordenación que determinara los usos que, en su caso, puedan permitirse de los autorizados en esta ordenanza.

¹⁰ Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación “in situ” o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.

Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)	Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)	Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)
AH 1				AH 3				AH 4			
1.01		6.756		3.01		7.243		4.01		5.315	
1.02.1			2.017	3.02.1			3.684	4.02			1.438
1.03			1.855	3.02.2			918	4.03			1.427
1.04			2.440	3.03.1			399	4.04			452
1.05		2.785		3.03.2			361	4.05			15.380
1.06.1		778		3.03.3			3.248	4.06			9.956
1.06.2		1.121		3.03.4			1.370	4.07			1.634
1.07	24.295		2.05	3.04			4.791	4.08		11.947	
1.08		9.683		3.05.1			1.653	4.09		8.022	
1.09		14.052		3.05.2			433	4.10		20.040	
1.10		8.425		3.05.3			3.053	4.11.1		13.257	
1.11		1.570		3.06			6.835	4.11.2			1.350
1.12		8.918		3.07			4.495	4.12.1		2.290	
1.13		6.766		3.08.1			320	4.12.2		5.817	
1.14			229	3.08.2			338	4.12.3		5.511	
1.15		1.306		3.08.3			2.713	4.13.1		819	
1.16		3.880		3.08.4			732	4.13.2		5.179	
1.17			2.532	3.09		8.383		4.13.3		2.784	
1.18			2.002	3.10			3.029	4.14.1		4.008	
1.19		969		3.11.1			6.149	4.14.2		5.477	
1.20		2.042		3.11.2			2.624	4.15		551	
1.21		4.712		3.12.1		13.502		4.16		314	
1.22		4.764		3.12.2			4.483	4.17		404	
1.23		864		3.13.1		6.276		4.18		3.537	
1.24			605	3.13.2			2.763	4.19		854	
1.25			1.004	3.14		10.054		4.20		729	
1.26			402	3.15.1			809	4.21		2.727	
TOTAL AH1	24.295	79.389	13.087	3.15.2			685	4.22		1.642	
				3.16			1.974	4.23		7.200	
				3.17			2.391	4.24		616	
				3.18			958	4.25		2.488	
				3.19.1			276	4.28		211	
				3.19.2			559	4.29		772	
				3.20.1			2.775	4.30		375	
				3.20.2			2.985	4.31		4.820	
				3.21			381	4.32.1		1.730	
				3.22.1		10.235		4.32.2		3.119	
				3.22.2		16.034		4.33		6.677	
				3.23			1.230	4.34		28.258	
				3.24			695	4.35.1		4.569	
				3.25			5.614	4.35.2		2.157	
				3.26			2.290	4.36		1.810	
				3.27		14.858		TOTAL AH4		120.535	77.130
				3.28			5.313				
				3.29			2.406				
				3.30			4.500				
				3.31		8.933					
				3.32			2.827				
				TOTAL AH3		95.519	92.659				

Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)	Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)
AH 1				AH 2			
1.01		6.756		2.01		12.472	
1.02.1			2.017	2.02		4.264	
1.03			1.855	2.03.1		15.992	
1.04			2.440	2.03.2		3.662	
1.05		2.785		2.03.3		2.648	
1.06.1		778		2.04.1		6.349	
1.06.2		1.121		2.04.2			945
1.07	24.295		2.05	2.05	47.478		
1.08		9.683		2.06		3.905	
1.09		14.052		2.07		5.271	
1.10		8.425		2.08		5.659	
1.11		1.570		2.09			1.440
1.12		8.918		2.10			2.223
1.13		6.766		2.11		1.892	
1.14			229	2.12		5.420	
1.15		1.306		2.14		1.318	
1.16		3.880		2.13		210	
1.17			2.532	2.15.1		5.548	
1.18			2.002	2.15.2		320	
1.19		969		2.15.3		1.282	
1.20		2.042		2.16.1		6.195	
1.21		4.712		2.16.2		1.834	
1.22		4.764		2.16.3		1.736	
1.23		864		2.16.4		3.696	
1.24			605	2.16.5		539	
1.25			1.004	2.16.6		314	
1.26			402	2.16.7		595	
TOTAL AH1	24.295	79.389	13.087	2.17		707	
				2.18.1		456	
				2.18.2		491	
				2.18.3		478	
				2.18.4		466	
				2.19.1		237	
				2.19.2		641	
				2.19.3		657	
				2.20		724	
				2.21		512	
				2.22		417	
				2.23		2.580	
				TOTAL AH2	47.478	68.507	35.591

Categoría 2

Cuando estos espacios tengan la consideración de elementos comunes copropiedad de los propietarios de las edificaciones colindantes bien por estar previsto regístralmente como tal, o bien “aplicando el sistema de deducción entendiéndose que todo lo que no se configuró en su momento como elemento privativo es elemento común” y, en consecuencia, es susceptible de reflejarse regístralmente como tal se autorizan los siguientes usos:

- Edificaciones sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.
- Aparcamientos bajo rasante, como dotación privada adscrita a los bloques en que se ha materializado el aprovechamiento.

En caso contrario se permiten exclusivamente plantaciones, mobiliario urbano e instalaciones deportivas no consumidoras de volumen, quedando prohibido el aparcamiento bajo y sobre rasante. No obstante lo anterior, cuando la insuficiencia de plazas de estacionamiento de vehículos lo justifique puede admitirse la expropiación del subsuelo con destino a dicho uso siempre que se justifique la utilidad pública y todos los demás requisitos exigibles para la misma.

La superficie construida sobre rasante para los usos citados no computará aprovechamiento siempre que se ubique en el sólido capaz definido por la Ordenanza.

Los suelos comprendidos en el espacio de retranqueo de la edificación con respecto a la alineación oficial tendrán el carácter de zonas de protección y el Ayuntamiento podrá incorporarlos total o parcialmente a la red viaria previo el Plan Especial correspondiente y, en su caso, proyecto de expropiación.

Ocupación de bajos libres.- Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario. En este caso, deberá cederse al Ayuntamiento una superficie equivalente a la ocupada por la instalación.

Categoría 3

No se permite ninguna edificación consumidora de volumen salvo pequeñas casetas prefabricadas de aperos y guarda de herramientas.

Usos permitidos

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Siempre que el espacio esté adscrito regístralmente al edificio o edificios en los que se ha patrimonializado el aprovechamiento:

ORDENANZA ZU-ZV.2

Objeto.- Regula la edificación en los espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la Ordenanza residencial correspondiente.

Ámbito.- Este tipo de zonas verdes se incluyen en la calificación del uso predominante. En el plano 1:1.000 se refleja su ámbito en cada parcela o manzana, que en cualquier caso se deduce de la aplicación de la Ordenanza.

Clasificación.-

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

Son los espacios delimitados por las alineaciones interiores de la edificación en tipología de manzana cerrada.

2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.

Son espacios libres privados pertenecientes a la parcela bruta inicial de edificaciones existentes o previstas.

3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

Parte de parcela no ocupada por la edificación.

Determinaciones de Volumen.-

Categoría 1

Sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten, en su interior.

La altura máxima será de 3,5 m., la ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa uso dotacional privado, y deberá deducirse del aprovechamiento lucrativo asignado a la parcela cuando no estuviera patrimonializado.

Categoría 1

Deportivo comunitario.

Garaje aparcamiento, en la proporción y situación que se indique en la Ordenanza Particular del uso residencial correspondiente.

Zona verde/espacio libre.

Categoría 2

Deportivo comunitario .

Sociocultural comunitario.

Garaje aparcamiento subterráneo.

Aparcamiento en superficie en un porcentaje no superior al 50% de la superficie del espacio interbloques. Cuando las plazas de aparcamiento cubran el estándar obligatorio, adscribiéndose a las viviendas correspondientes se entenderá como uso no lucrativo, en caso contrario será lucrativo.

Zona verde/espacio libre.

En los espacios de retanqueo exclusivamente el de zona verde/espacio libre.

Categoría 3

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).

Zona verde/espacio libre.

Aparcamiento en superficie (máximo 1 plaza).

Aparcamiento subterráneo cuando así lo permita la Ordenanza Particular residencial que corresponda.

Condiciones de Ordenación

Categoría 2

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y en su caso de ambulancias, coches funerarios y mudanzas.

Categoría 3

Las modificaciones topográficas respecto al terreno inicial que pudiera corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrá dar lugar a edificación no computable.

NOTA.- Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación “in situ” o previo transplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.

En aquellas que siendo de dominio público se califican como zonas verdes privadas, el Ayuntamiento deberá suscribir un acuerdo de concesión de uso, con las condiciones de accesibilidad que se consideren oportunas, con las comunidades de propietarios afectadas.

En caso de generarse muros de contención de más de 1,00 m. de altura deberán construirse con estructura portante de hormigón armado incluyéndose como elemento estructural en el proyecto técnico.

Con una separación mínima de 2 m. a linderos, en las categorías 2 y 3 se admite la instalación de estructuras abiertas y semiabiertas de carácter decorativo, la ocupación esporádica con pérgolas y cenadores con un máximo de 8 m² de superficie y 3 m. de altura.

ORDENANZA ZU-RV

Objeto.- Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano. Se complementa con la NU-RC para Carreteras.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal en las vías estructurantes que podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Condiciones de diseño.-

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

Calles compartidas o calles de coexistencia.-

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 6 cm. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar separados por una distancia mínima de 0,90 m.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado y el enlosado de piedra u hormigón.

Plataformas reservadas.-

Carril-bus.

La dimensión recomendable para el carril-bus será de 3,30 m. con un mínimo de 3,00 m. para un sentido de circulación y 6,00 m. para dos sentidos.

Siempre que sea posible, el pavimento del carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera, con un desnivel máximo de 4 cm. respecto a la acera pudiendo estar integrado en la misma sin desnivel.
2. En las calles con carril-bici unidireccional y no integrado en la acera los árboles se plantarán entre aquél y ésta.
3. Si existe aparcamiento el carril se dispondrá de forma que no pueda ser invadido por el vehículo.
4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).
5. Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Plantaciones arbóreas.-

El tamaño mínimo de los árboles será de 3 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Plazas de aparcamiento.-

Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

Determinaciones de instalación.-

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

Usos Permitidos.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Además de los servicios indicados, en las aceras se permite la instalación de:

- Árboles.
- Farolas y báculos de iluminación.
- Pequeños centros de mando para el alumbrado.
- Bocas de incendios.
- Cabinas telefónicas.
- Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).
- Bolardos o similares.
- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno que tendrá en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Condiciones de diseño y colocación.-

Señalización vertical.

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

Se procurará el agrupamiento de varias señales verticales en un único poste.

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz será como mínimo de 0,45 m.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m.

En los semáforos manuales los pulsadores para accionar el cambio de luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 m.

Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

Elementos urbanos.

Los elementos urbanos se dispondrán de manera que no entorpezcan el tránsito peatonal y se puedan utilizar por todos los ciudadanos.

Cualquier elemento vertical se dispondrá en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

En las proximidades de paradas de autobús, bocas de metro, pasos de peatones, aparcamientos para vehículos de personas con movilidad reducida o similares, no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación de la silla de ruedas.

Tanto papeleras como cualquier otro elemento sobre soporte vertical a una altura inferior a 2,10 m. deberá tener en planta la misma dimensión que en el borde superior para que pueda ser detectado por invidentes.

No se permitirá la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal (vitrinas, toldos, marquesinas, banderolas y otros semejantes), a alturas inferiores a 2,10 m.

Cuando los cuerpos salientes sean preexistentes e insustituibles objetivamente, se buscará un sistema de señalización mediante barras, macetas o cualquier otro elemento de advertencia que ocupe en planta la misma dimensión que en el borde superior.

Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 m.

Las bocas de las papeleras y contenedores estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. En parques o jardines se situarán fuera y al borde de las sendas peatonales.

Las bocas de los buzones estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. El buzón no podrá estar colgado ni sobresaliendo de la pared a no ser que arranque directamente del suelo.

Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 m. sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares se situarán en zonas anchas y despejadas de manera que no entorpezcan el paso peatonal. Las instalaciones de este tipo deberán señalizarse para indicación de los invidentes mediante franjas de un metro de ancho, de pavimento de diferente textura y color, en todos sus frentes de sus accesos peatonales.

Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

ORDENANZA ZU-RA

Definición.- Ordenanza que regula la utilización del subsuelo con destino a aparcamiento, en base a lo dispuesto en el Artículo 2.1, párrafo 2º de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.

Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación es el espacio bajo rasante de los suelos calificados como espacios libres, zonas verdes y redes viarias, siempre que dicho uso no esté prohibido por la Ordenanza de la zona correspondiente o hasta el porcentaje autorizado en la misma

Determinaciones de volumen.- Cuando se autorice el uso aparcamiento bajo rasante no computa edificabilidad a efectos del aprovechamiento unitario. No se establece limitación urbanística de número de plantas.

Determinaciones de uso.- Se distinguen cuatro tipos de uso aparcamiento en función de la titularidad del suelo y el subsuelo:

Tipo 1.- Aparcamientos de dominio público bajo suelo de dominio público.

Tipo 2.- Aparcamientos de dominio público bajo suelo de propiedad privada.

Tipo 3.- Aparcamiento en régimen patrimonial como dotación de naturaleza privada bajo suelo de dominio público.

Tipo 4.- Aparcamiento de propiedad privada bajo suelo de propiedad privada.

Estos tipos pueden aparecer simultáneamente en una misma instalación.

Aparcamientos tipo 1

Se autorizan bajo rasante de los suelos calificados como espacios libres, zonas verdes y redes viarias públicas, con las restricciones de ocupación explicitadas en la Ordenanza Particular de la zona correspondiente.

Aparcamientos tipo 2

Se autorizan en aquel subsuelo adquirido por expropiación previa justificación de la “utilidad pública” de la instalación en espacios libres interbloques que no constituyen elemento común copropiedad de los propietarios de las edificaciones colindantes.

El mobiliario de atención al público debe contar con un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho y con una altura máxima respecto al suelo de 0,80m. La parte inferior, entre 0,00 m. y 0,77 m. de altura, deberá quedar libre de obstáculos de manera que permita la aproximación de una silla de ruedas.

Donde haya asientos a disposición del público como mínimo el 2% de los mismos tendrán una altura de 50 cm. con un ancho y fondo mínimos de 40 cm. y 50 cm. respectivamente. Si fuera posible tendrán brazos a 70 cm. del suelo que faciliten la incorporación del usuario.

En las máquinas expendedoras, las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición, deberán colocarse en el sentido longitudinal del tránsito peatonal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

En el caso de existir torniquetes o barreras se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 m.

Los elementos para impedir el paso de vehículos (bolardos fijos o similares) estarán separados por una distancia mínima de 0,90 m.

Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 m. de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Árboles.

La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Los árboles dispondrán de alcorque formado con bordillo saliente de 10-14 cm. de manera que pueda ser detectado por los invidentes, salvo en aceras estrechas, menores o iguales a 1,5 m. de paso libre de peatones, en las que el alcorque llevará un elemento que evite la diferencia de nivel entre la acera y el propio alcorque y que permita el paso de riego o lluvia, como rejilla de hierro fundido u hormigón de manera que el enrejado impida el tropiezo de personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

El uso bajo rasante para aparcamientos se regula en la Ordenanza ZU-RA en relación con la Ordenanza ZU-ZV.1.

Aparcamientos tipo 3

Se autorizan en el subsuelo de los suelos calificados con usos red viaria, zona verde o zona dotacional públicos con las limitaciones impuestas en su caso por la Ordenanza Particular, que quedan desafectados del dominio público, requiriendo exclusivamente acuerdo del órgano municipal competente acompañado de justificación de la necesidad de ejecución del aparcamiento. j

Aparcamientos tipo 4

Se autorizan en los subsuelos de los espacios interbloques que constituyan elemento común como servicio de las edificaciones colindantes en que se materializó el aprovechamiento del suelo en el que se sitúe la instalación.

Condiciones.- Se estará a lo dispuesto en las determinaciones generales del uso aparcamiento.

Aparcamientos tipo 1

Se permiten las utilizaciones independientes del subsuelo que puedan realizarse mediante el instituto del dominio público.

Aparcamiento tipo 2

El establecimiento aparcamientos en subsuelo de dominio público se realizará en beneficio de la comunidad vecinal, por ello, se permiten las utilizaciones independientes del subsuelo que se establezcan por un régimen administrativo que mantenga la titularidad pública del bien por parte de la entidad local, quedando este afecto a un uso público general o al servicio público de aparcamiento. Se requerirá, pues, la figura jurídica de concesión administrativa del dominio público.

En los proyectos de aparcamientos deberá describirse pormenorizadamente el volumen capaz en que se concrete la instalación situándolo topográficamente en relación a la rasante superficial y a la cota inferior de la franja de terreno que permanece como dominio privado.

Deberá regularse la convivencia entre la zona de dominio público y la zona de dominio privado.

Aparcamiento tipo 3

Se permite el establecimiento en el subsuelo de aparcamientos cuyas plazas puedan ser objeto de enajenación o venta a particulares, o bien para su aportación a una sociedad privada municipal que efectúe esta enajenación en pleno dominio.

La implantación de los aparcamientos en ningún caso producirá menoscabo en el libre uso público del dominio bajo el cual se construye.

En los proyectos de aparcamientos deberá describirse pormenorizadamente el volumen capaz en que se concrete la instalación situándolo topográficamente en relación a la rasante superficial y a la cota inferior de la franja de terreno que permanece como dominio público.

Deberá regularse la convivencia entre la zona de dominio público y la zona de dominio privado.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo del Estado 8/2007:

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.
.....
.....

En el supuesto previsto en el apartado anterior, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por una actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega

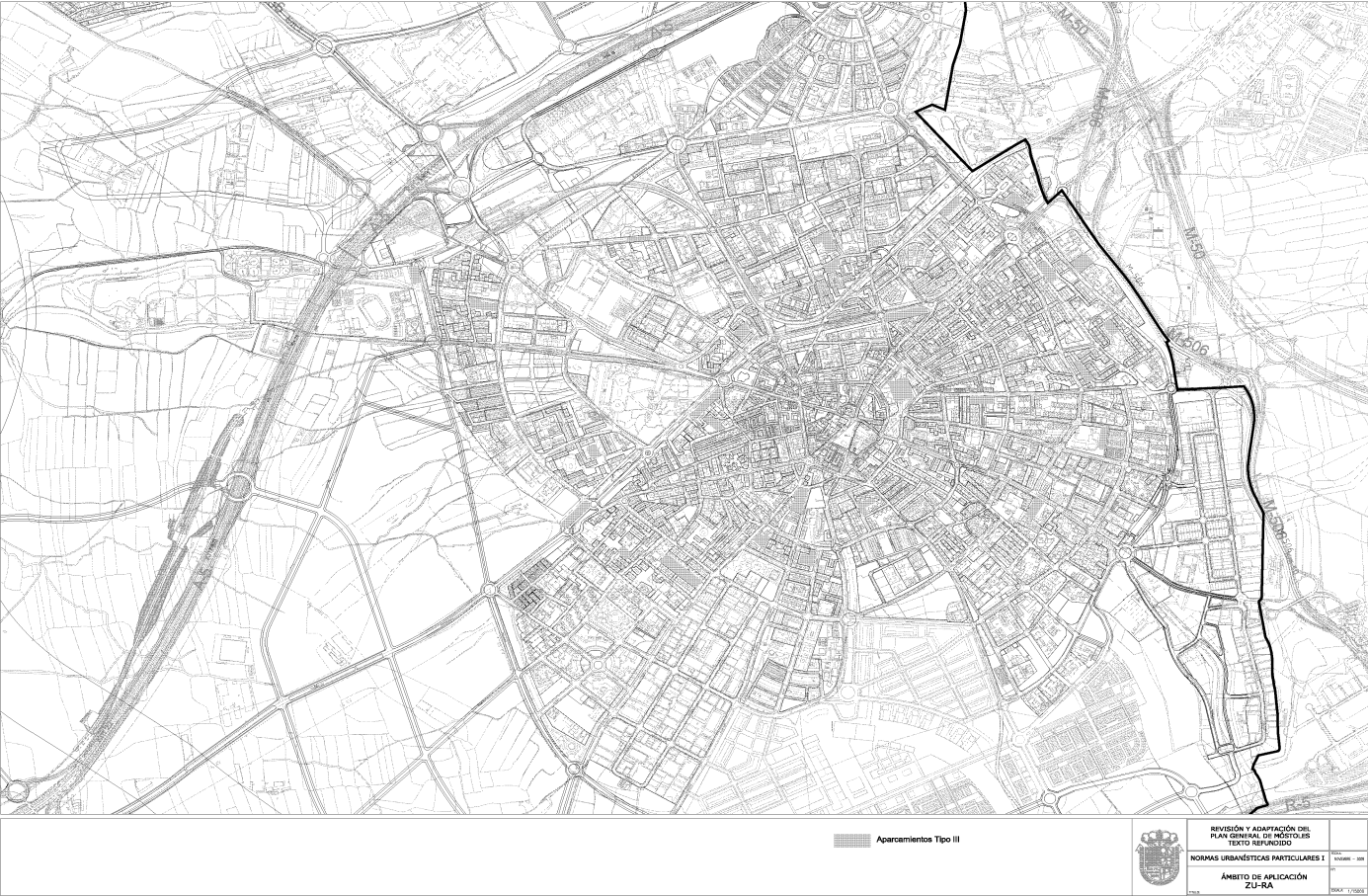
ORDENANZA ZU-RF

Definición.- Regula el uso del suelo y la edificación en las zonas de Suelo Urbano que forman parte de la red supramunicipal de infraestructura ferroviaria.

Ámbito de aplicación.- Es el indicado en el plano adjunto.

Determinaciones.- Para todas las determinaciones esta Ordenanza remite a la NU-RIF que, a su vez, hace referencia a la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, así como a la Orden FOM/2230/2005, de 6 de Julio.

En base a esta última Orden el Plan General fija a nivel de propuesta las zonas de servidumbre y protección de la red a su paso por Suelo Urbano que, obviamente están sometidas a la autorización previa del Ministerio de Fomento y que se incluyen con objeto de que la citada administración tenga una visión conjunta de la totalidad del tramo.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMA URBANÍSTICA NU-SUNC-1 – INDUSTRIAL. CENTRO DE EXÁMENES

Objeto

Establecer las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado situado en torno al Centro de Exámenes.

Ámbito de aplicación

El indicado en el plano anexo a esta Norma Urbanística.

Características básicas del Sector

Superficie total.....229.224,00 m²s
Superficie computable217.679,00 m²s (*)

Superficie de Redes Generales.-

Red de Zonas Verdes.....18.080,00 m²s
Red de Equipamientos y Servicios Públicos27.120,00 m²s
Red de Infraestructuras8.358,70 m²s

Aprovechamiento unitario.....0,511 m²/m² uso industrial
(Igual al del Área Homogénea AH-15.2 en la que se sitúa)

Uso global.- Productivo:

Integrado por los siguientes usos pormenorizados admitidos como exclusivos con los coeficientes de homogeneización que se indican:

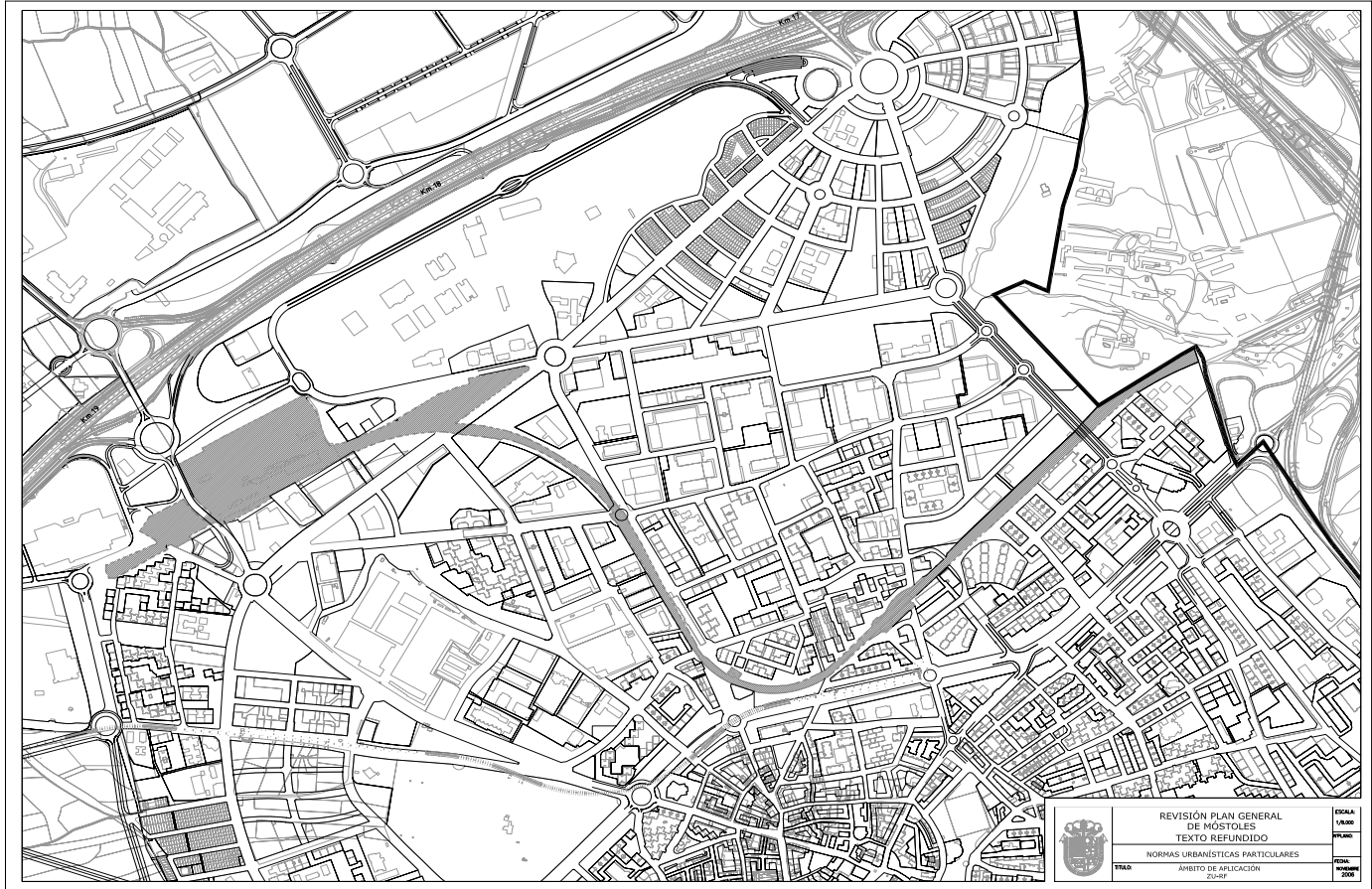
Pequeña y mediana industria/Almacén.....50%
Industria escarpate y Oficinas30% (25 + 5)
Comercial PC-320%

Uso genérico.- Productivo.

Uso pormenorizado Industria, talleres y almacenes:

Pequeña y mediana industria y almacén.....1

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a redes viarias existentes propiedad del Estado – 11.545 m².



Uso pormenorizado Comercio Industrial/Industria escaparaté	1,27
Uso pormenorizado Terciario productivo industrial / Oficinas.....	1
Uso pormenorizado Comercial PC-3.....	1,82
Coefficiente del uso global	1,2315
Aprovechamiento unitario en el uso global.....	0,415 m²/m²
Edificabilidad	90.400 m²/c

Determinaciones de volumen

- Altura máxima.- 12 m.
- Parcela mínima.- 800 m².
- Ocupación máxima.- 70%.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

- Uso genérico.- Productivo.
- Usos pormenorizados.-

Predominante: pequeña y mediana industria y almacenes.

Compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso productivo.-

Gran Industria
Gran Almacén
Terciario Productivo Industrial.
- Del uso abastecimiento y consumo.-

Restaurante.
Comercial PC-3
- Del uso genérico equipamientos.-

Dotaciones
- Del uso genérico red viaria.-

Aparcamientos.
- Del uso genérico infraestructuras.-

Servicios urbanos.
Transporte.

Reservas de aparcamiento

- Estándar general.- 1,5 plazas por cada 100 m²c.
- Restaurantes.- 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.
- Comercio Industrial.- 1 plaza por cada 50 m² de superficie de exposición y venta.

Condiciones de ordenación

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

El Plan General incluye la ubicación de las redes generales (equipamientos y zonas verdes) que corresponden al Sector en la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

Otras condiciones

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes

independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrologicos y recogen como redes estatales de cauces publicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.

NOTA.-

En la zona verde de Sistema General adscrita al ámbito se admite, con la compensación pertinente de superficie, la prolongación del Paseo de la Herrería siempre que en las reuniones de compatibilización Móstoles-Alcorcón se resuelvan los problemas de congestión que dicha conexión ocasionaría.



Sector SUNC-1	Superficie Total del Sector (m² s)	229.224,00
	Superficie neta sin Redes Generales (m² s)	175.665,30
	Superficie computable Sector (m² s)	217.679,00 (*)
Redes Generales (m² s)		
	Red de Infraestructuras	Superficie (m² s) Estándar m² s/100 m² c
	Red de Equipamientos	Superficie (m² s) Estándar m² s/100 m² c
	Red de Zonas Verdes	Superficie (m² s) Estándar m² s/100 m² c
		Edificabilidad (m² c)
		Superficie (m² s) Estándar m² s/100 m² c
	Total Redes	Superficie (m² s) Estándar m² s/100 m² c

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a redes viarias existentes propiedad del Estado – 11.545 m².

NORMA URBANÍSTICA NU-SUNC-2

Objeto

Establecer las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-2.

Ámbito de aplicación

El indicado en el plano anexo a esta Norma Urbanística.

Características básicas del Sector

Superficie total..... 31.698,20 m²s

Superficie de Redes Generales.-

Red de Zonas Verdes..... 2.694,33 m²s

Red de Equipamientos y Servicios Públicos 4.041,50 m²s

Red de Infraestructuras..... 981,90 m²s

Aprovechamiento unitario 0,80 m²/m² uso industrial
(Igual al del Área Homogénea AH-15.1 en la que se sitúa)

Uso global.- Productivo:

Integrado por los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña y mediana industria / Almacén..... 55%
- Terciario productivo Oficinas 5%
- Comercio Industrial. Industria escaparate..... 20%
- Comercio PC-3 20%

Los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

- Pequeña y mediana industria y almacén 1
- Terciario productivo Oficinas 1
- Comercio industrial. Industria escaparate..... 1,27
- Comercial PC-3 1,82

Coficiente del uso global 1,218

Aprovechamiento unitario expresado en el uso global..... 0,66 m²/m²

Edificabilidad 28.359,96 m² c

Determinaciones de volumen

Altura máxima.- 12 m.

Parcela mínima.- 800 m².

Ocupación máxima.- 70%.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Uso genérico.- Productivo.

Usos pormenorizados.-

Predominante: pequeña y mediana industria y almacenes.

Compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso productivo.-
Gran Industria
Gran Almacén
Terciario Productivo Industrial.

- Del uso abastecimiento y consumo.-
Restaurante
Comercial PC-3.

- Del uso genérico equipamientos.-
Docente – Centro de Investigación
Servicios Administrativos.

- Del uso genérico red viaria.-
Aparcamientos.

- Del uso genérico infraestructuras.-
Servicios urbanos.
Transporte.

Reservas de aparcamiento

Estándar general.- 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Restaurantes.- 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.

Comercio Industrial.- 1 plaza por cada 50 m² de superficie de exposición y venta.

Condiciones de ordenación

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

El Plan General incluye la ubicación de las redes generales (equipamientos y zonas verdes) que corresponden al Sector en la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

Otras condiciones

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietsas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizarse las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su

participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrologicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán

Sector SUNC-2	Superficie Total del sector (m ² s)		31.698,00
	Superficie neta sin Redes Generales (m ² s)		21.666,77
	Superficie computable Sector (m ² s)		31.698,00
Redes Generales (m ² s)	Red de Infraestructuras	Superficie (m ² s)	981,90
		Estándar m ² s/100 m ² c	7,29
		Superficie (m ² s)	6.355,00
	Red de Equipamientos	Estándar m ² s/100 m ² c	30,37
		Superficie (m ² s)	2.694,33
	Red de Zonas Verdes	Estándar m ² s/100 m ² c	12,88
		Edificabilidad (m ² c)	20.920,68
	Total Redes	Superficie (m ² s)	10.031,23
		Estándar m ² s/100 m ² c	47,95



Objeto

Establecer las determinaciones para la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior del SUNC-3, a desarrollar una vez trasladada la industria existente en otra ubicación dentro del término municipal de Móstoles.

Ámbito de aplicación

El indicado en el plano anexo a esta Norma Urbanística.

Características básicas del Sector

Superficie total.....	28.630,00 m²s
Aprovechamiento unitario	2 m²/m²

Uso global.- Residencial Multifamiliar libre.

Integrado en el 100% por uso pormenorizado Residencial Multifamiliar libre y complementarios (en planta baja).

Los coeficientes de homogeneización de los usos admitidos en edificio exclusivo son:

Residencial Multifamiliar libre.....	1
Residencial Multifamiliar protegida PL.....	0,56
Residencial Multifamiliar protegida PB	0,26
Coefficiente de homogeneización del uso global	1
Aprovechamiento unitario en el uso global	2 m²/m²

Determinaciones de volumen

Altura máxima.- 8 plantas y ático.
Tipología.- Manzana cerrada.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Uso genérico.- Estancia y Residencia.

Usos pormenorizados.-

Predominante: Residencial Multifamiliar libre.

Compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso genérico residencia y estancia.- Hotelero
Residencial multifamiliar protegida.
- Del uso genérico equipamientos.- Bienestar Social
Servicios Administrativos
Sociocultural
Zonas verdes y Espacios libres.

Reservas de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c y, al menos, 1 aparcamiento por vivienda.

Condiciones de ordenación

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

En la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado no le corresponde al Sector ninguna red general.

Otras condiciones

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.
4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsible con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUNC-4

Objeto

Establecer las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del SUNC-4 a desarrollar una vez trasladada las industrias existentes a otra ubicación dentro del término municipal de Móstoles.

Ámbito de aplicación

El indicado en el plano anexo a esta Norma Urbanística.

Características básicas del Sector

Superficie total.....	95.348,00 m ² s
Superficie computable a efectos de aprovechamiento.....	93.859,00 m ² s (*)
Aprovechamiento unitario	1,7 m ² /m ²
Edificabilidad	159.560,30 m ² c
Red General de Zonas Verdes	8.955,00 m ² s

Uso global.- Residencial Multifamiliar libre.

Integrado en el 100% por uso pormenorizado Residencial Multifamiliar libre y complementarios (en planta baja).

Los coeficientes de homogeneización de los usos admitidos en edificio exclusivo son:

Residencial Multifamiliar libre.....	1
Residencial Multifamiliar protegida PL.....	0,56
Residencial Multifamiliar protegida PB	0,26
Comercio medio	1

Coficiente de homogeneización del uso global

Aprovechamiento unitario en el uso global.....

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público pecuario – 1.489 m².

Determinaciones de volumen

Altura máxima.- 8 plantas y ático.
Tipología.- Manzana cerrada.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Uso genérico.- Estancia y Residencia.
Usos pormenorizados.-

Predominante: Residencial Multifamiliar libre.

Compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso genérico residencia y estancia.- Hotelero
Residencial multifamiliar protegida.
- Del uso genérico equipamientos.- Bienestar Social
Servicios Administrativos
Sociocultural
Zonas verdes y Espacios libres.
- Del uso genérico abastecimiento y consumo.- Comercio medio.

Reservas de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² c y, al menos, 1 aparcamiento por vivienda.

Condiciones de ordenación

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

En la asignación realizada entre todo el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado no le corresponde al sector ninguna red general.

Otras condiciones

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público. -

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento. -

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación. -

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales. - Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con los Sectores 2 y 4, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos

los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.



Sector SUNC-4	Superficie Total del sector (m²s)		95.348,00
	Superficie neta sin Redes Generales (m²s)		86.393,00
	Superficie computable Sector (m²s)		93.859,00 (*)
Redes Generales (m²s)	Red de Infraestructuras	Superficie (m²s)	
		Estándar m²s/100 m²c	
		Superficie (m²s)	
	Red de Equipamientos	Estándar m²s/100 m²c	
		Superficie (m²s)	8.955,00
		Estándar m²s/100 m²c	5,61
	Red de Zonas Verdes	Edificabilidad (m²c)	159.560,30
		Superficie (m²s)	8.955,00
		Estándar m²s/100 m²c	5,61
	Total Redes		

Red de Vía Pecuaria existente - 1.489,00 m².

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público pecuario – 1.489 m².

El Plan General incorpora los Planes Parciales actualmente en ejecución que todavía no han finalizado la urbanización como Suelo Urbanizable en Ejecución, regulándolos por una Norma Urbanística que hace referencia al Plan Parcial con las adaptaciones que exige su compatibilización con las Normas Urbanísticas Generales y el Modelo Territorial del Plan General.

Contempla las siguientes Normas:

NU-SUE.PAU-1 Plan Parcial del antiguo PAU-1 del Plan General que se revisa.

NU-SUE.PAU-4 Plan Parcial del antiguo PAU-4 del Plan General que se revisa.

NU-SUE.PAU-5 Plan Parcial del antiguo PAU-5 del Plan General que se revisa.

NU-SUE.PP-4 Plan Parcial del antiguo PP-4 del Plan General que se revisa.

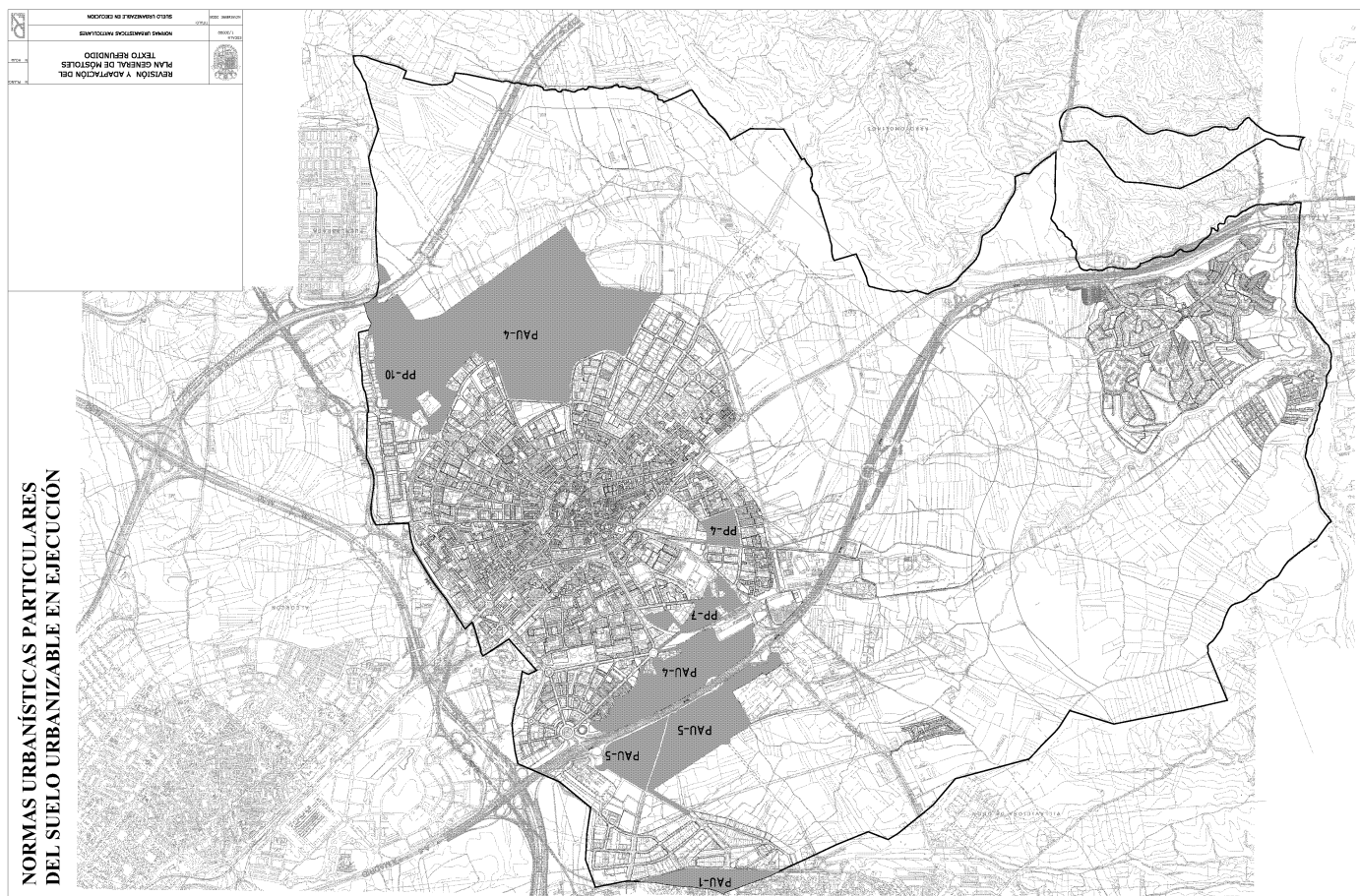
NU-SUE.PP-7 Plan Parcial del antiguo PP-7 del Plan General que se revisa.

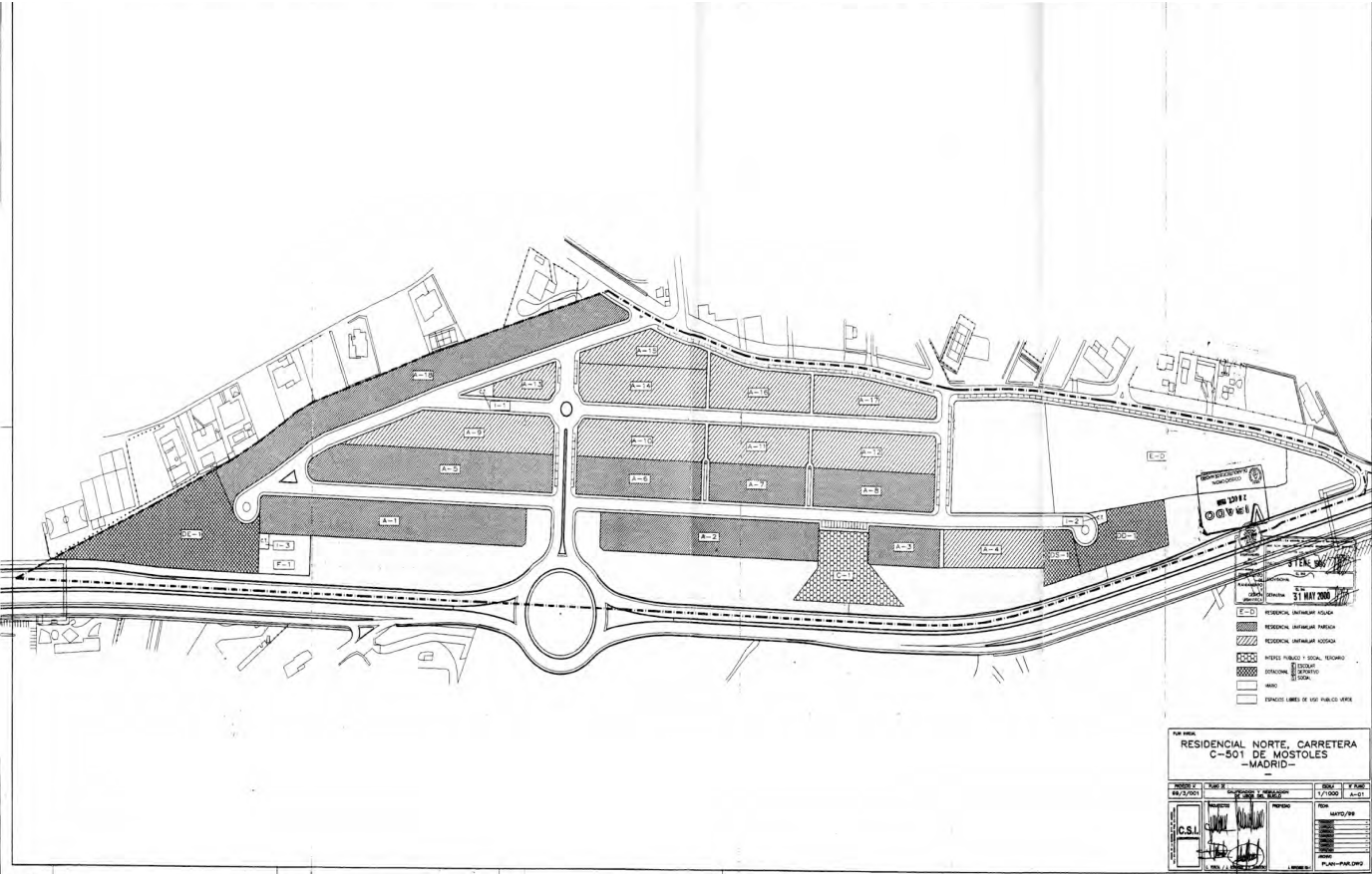
NU-SUE.PP-10 Plan Parcial del antiguo PP-10 del Plan General que se revisa.

La Revisión del Plan General, ha homogeneizado las determinaciones de uso de los diferentes Planes Parciales a las categorías contempladas en Normas Urbanísticas Generales, al igual que las determinaciones generales de volumen.

A efectos de modificaciones posteriores, se entenderá que las determinaciones definidas como Normas Urbanísticas Particulares de cada Sector, son determinaciones de planeamiento general y como tales deberán considerarse en caso de modificaciones posteriores a la Aprobación Definitiva de la Revisión. Las determinaciones no incluidas podrán alterarse con modificación del Plan Parcial.

En todos los Planes Parciales ha mantenido la edificabilidad y la superficie de suelos lucrativos, introduciendo en alguno de ellos modificaciones de ordenación, en ningún caso sustanciales, tal como se indica a continuación.





SUE.PAU-1

Se respetan íntegramente las determinaciones del Plan Parcial, si bien la medición de los equipamientos efectuada en el Plan General, debido a la ampliación ya ejecutada de la M-506, ha dado como resultado una disminución de la superficie real según se indica a continuación:

	Zonas Verdes	Dotaciones
Plan Parcial	30.222,56 m ²	9.114,10 m ²
Revisión	23.121,00 m ²	8.951,00 m ²

SUE.PAU-5

La Revisión del Plan General mantiene en su integridad las determinaciones del PAU y Plan Parcial aprobados, limitando su intervención a la corrección puntual del radio del enlace Norte con la A-5, recogiendo una obra ya realizada.

Calificación Pormenorizada de Usos del Suelo del Plan Parcial

RED SUPRAMUNICIPAL

Red Supramunicipal obtenida para el uso y dominio públicos (Glorieta en la M-856)	9.030,52 m ² s
Red viaria: ampliación de la Glorieta en la M-856	1.551,90 m ² s
Espacios libres de protección de la A-5	32.225,45 m ² s

RED GENERAL

Espacios libres arbolados	51.669,73 m ² s
Equipamientos sociales	76.955,10 m ² s
Red viaria interior al Sector: Calles y aceras	78.536,17 m ² s

RED LOCAL

Espacios libres arbolados	38.710,50 m ² s
Servicios urbanos: Accesos y aparcamientos	45.433,01 m ² s

USOS LUCRATIVOS

Parque Tecnológico Industrial	233.256,00m ² s
Parque Tecnológico Terciario	55.525,00 m ² s
Espacio libre privado de ampliación de Centro Tecnológico existente.....	10.399,70 m ² s
Centro de Servicios.....	5.998,00 m ² s
Centro integral de servicios	27.714,00 m ² s

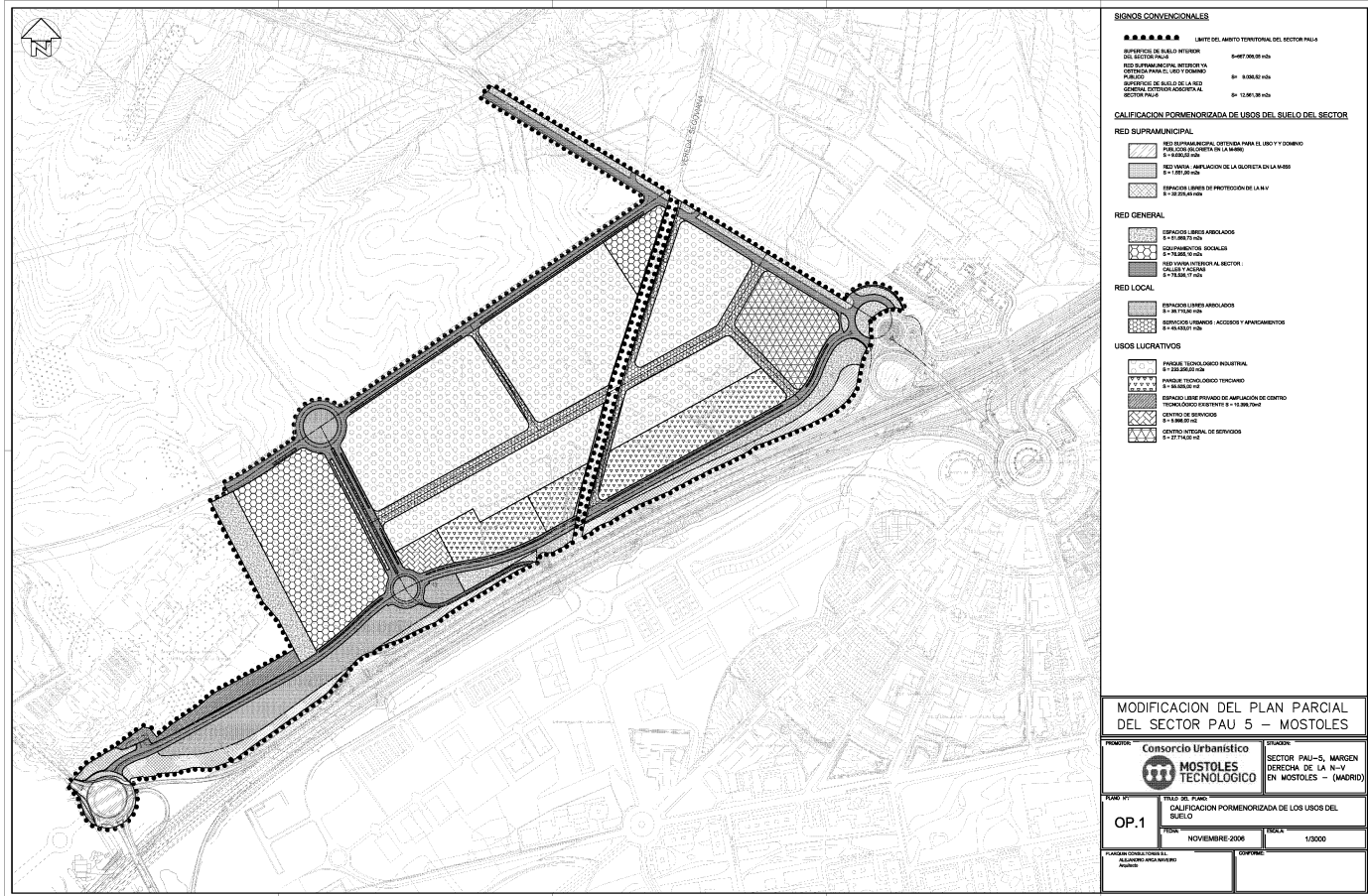
Determinaciones de la Revisión

La Revisión mantiene todas las superficies anteriores, identificando las zonas verdes y equipamientos con la nomenclatura general y las siguientes superficies:

Zonas Verdes		Zonas Dotacionales	
17.01	-	29.511 m ²	-
17.02	-	18.888 m ²	67.071 m ²
17.04	-	1.964 m ²	9.879 m ²
17.05	-	1.963 m ²	-
17.06.1	-	8.818 m ²	76.950 m ²
17.06.2	-	2.935 m ²	-
17.06.3	-	8.354 m ²	-
17.03	-	17.947 m ²	-
TOTAL	-	90.380 m ²	-

SUE.PP-4

La Revisión del Plan General mantiene la totalidad de las determinaciones del Sector, modificando exclusivamente la tipología de las viviendas de protección pública que pasa de unifamiliar a multifamiliar, incluyendo la correspondiente Ordenanza, sin que suponga alteración de edificabilidad o de dotaciones, zonas verdes o viarios.



SUE.PP-7

El Plan General revisado mantiene íntegramente las determinaciones de edificabilidad, tipología y aprovechamiento, llevando a cabo una reordenación de los suelos de cesión de manera que:

1. Se garantice la continuidad de la zona verde del Arroyo del Soto.
2. Se satisfagan los requerimientos del modelo territorial respecto a la potenciación de la Plaza de Héroes de la Libertad como centro de distrito.
3. Facilitando la futura integración del suelo procedente del posible soterramiento del ferrocarril.

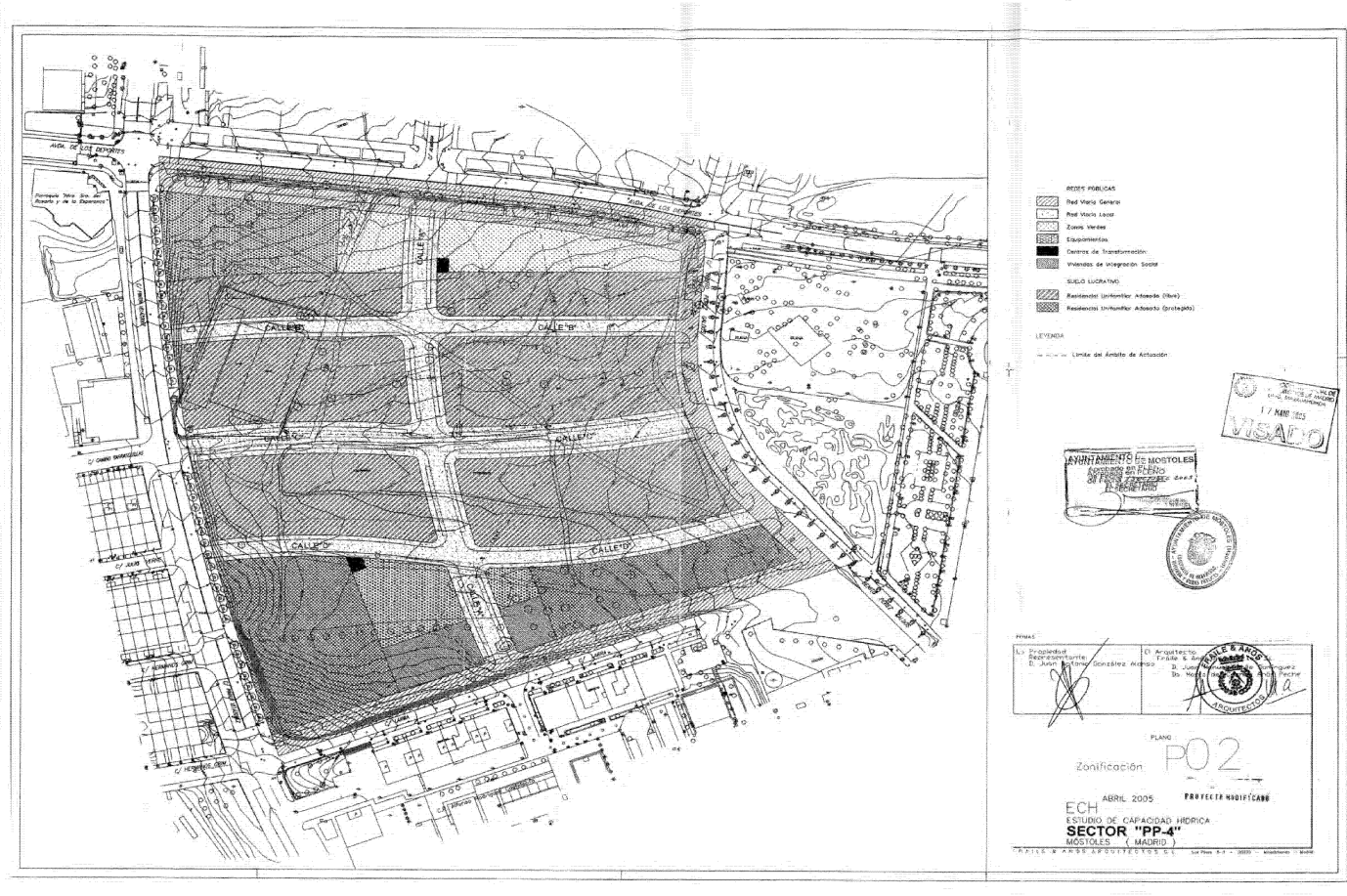
El Plan Parcial, incluya las siguientes dotaciones:

- Equipamiento escolar.-	9.934 m ²
- Equipamiento deportivo.-	8.543 m ²
- Equipamiento social.-	3.880 m ²
- Vivienda de Integración Social.-	4.585 m ²
TOTAL	26.942 m ²
- Zonas Verdes Locales.-	21.647 m ²
- Zonas Verdes Generales.-	26.517 m ²
TOTAL	48.164 m ²

La propuesta de la Revisión, incluye en el mismo Área Homogénea tres Ámbitos de Ordenación Singular que son zonas industriales que se recalifican a uso residencial. Uno de ellos –AOS-19.2- localiza el aprovechamiento en el interior del Sector precisamente para garantizar la continuidad de la zona verde del Arroyo del Soto, permutando “de facto” la localización de una pequeña superficie de zona verde.

Asimismo localiza una serie de equipamientos puntuales en la antigua zona verde de Sistema General del Plan Parcial, con objeto de cumplir los objetivos, ya expuestos, del modelo territorial.

Las reservas dotacionales y verdes propuestas son las siguientes:



Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU-1 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso Genérico

Estancia y residencia.

Uso pormenorizado predominante.-

Residencial unifamiliar.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del uso genérico equipamientos

- Docente
- Deportivo
- Sociocultural
- Zonas verdes.

- Del uso genérico red viaria

Red Viaria
Aparcamiento.

- Del uso genérico estancia y residencia

Residencial unifamiliar.- Aislada, pareada y agrupada.

- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Comercial.

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados como equipamientos se regularán por la Ordenanza de Suelo Urbano **ZU-D.**

Los suelos calificados de zona verde por la Ordenanza de Suelo Urbano **ZU-ZV.1.**

Los suelos calificados de red viaria y aparcamientos por la Ordenanza de Suelo Urbano **ZU-RV.**

Los suelos calificados de terciario-comercial se regularán por la Ordenanza **ZU-TC.1** con las determinaciones específicas siguientes:

Altura máxima.- 2 plantas (8 m.).

Edificabilidad.- El resultado de aplicar un coeficiente de 0,25 m²/m².

Ocupación máxima.- 30% de la superficie de la parcela.

Parcela mínima.- 150 m².

Retranqueos.- 3 metros mínimo a todos los linderos.

Los suelos calificados de uso residencial unifamiliar se regularán por la siguiente Ordenanza en la que se distinguen tres grados:

- 1º.- Residencial unifamiliar adosada.
- 2º.- Residencial unifamiliar pareada.
- 3º.- Residencial unifamiliar aislada.

Determinaciones de volumen.-

Alineaciones y rasantes.- Las previstas en el Plan General y en el Plan Parcial, Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización.

Altura máxima de la edificación.- Dos plantas y torreón. Esta última planta deberá tener una superficie igual o menor al 30% de la superficie de la planta primera.

La altura de la cornisa será como máximo 6,50 m. y la altura máxima del torreón 8,50 m.

Edificabilidad.- El resultado de aplicar los coeficientes de edificabilidad que se indican:

- Grado 1º.- 0,69 m²/m²
- Grado 2º.- 0,40 m²/m²
- Grado 3º.- 0,3162 m²/m²

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo máximo.- No se establece.

Ocupación máxima.- Grado 1º.- 70%
 Grado 2º.- 70%
 Grado 3º.- 50%

Parcela mínima.- Grado 1º.- 150 m².
 Grado 2º.- 150 m².
 Grado 3º.- 300 m².

Retranqueos.-

Grado 1º.- A alineación oficial: 5 m.
 A lindero posterior: 3 m.
 Al resto de linderos será adosados según planos del Plan Parcial

Grado 2º.- A alineación oficial: 5 m.
 A lindero posterior: 3 m.
 A linderos no adosados: 3 m.

Grado 3º.- A todos los linderos: 3 m.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial unifamiliar aislada, agrupada o pareada.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

Ninguno, excepto zonas verdes

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico terciario productivo*.-
Oficinas profesionales.

b_{3.2}) *Del uso genérico equipamientos*.-
Sanitario.- Consultas médicas.

b_{3.3}) *Del uso genérico red viaria*.-
Aparcamientos en planta baja, sótano y semisótano y espacios libres de parcela, deberán reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² c en edificaciones de nueva planta.

b_{3.4}) *Del uso genérico infraestructuras*.-
Centro de Transformación integrado estéticamente en el edificio.

Condiciones

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

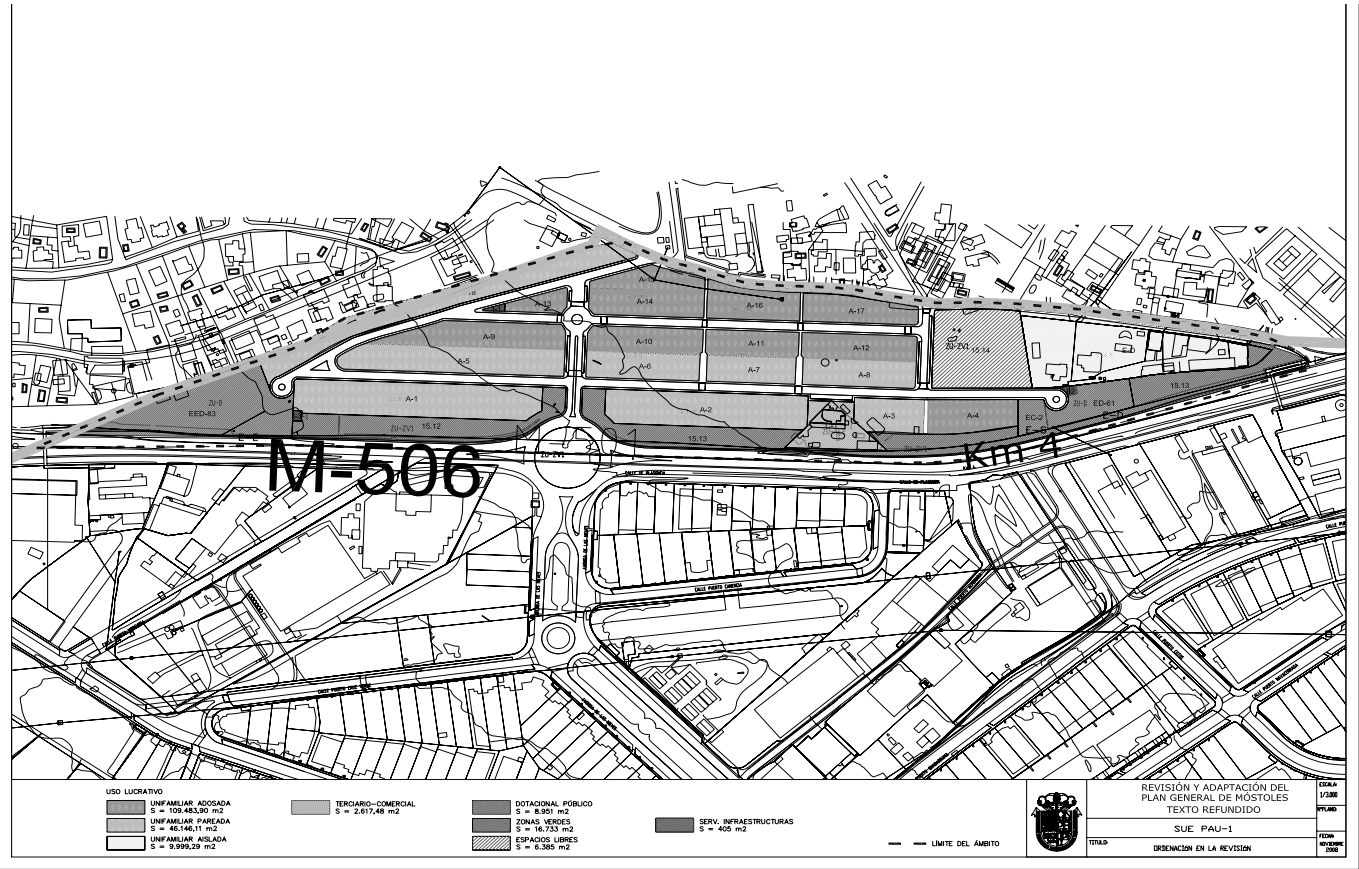
Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.

Superficie neta del ámbito P.P. - 13,98 Has.

Aprovechamientos:-

Usos	Superficie	Edificabilidad	Nº máximo vivs.
Residencial U-A	9.999,29 m ²	2.499,82 m ²	15
Residencial U-P	31.392,66 m ²	15.382,40 m ²	123
Residencial U-Ad	22.790,86 m ²	15.725,70 m ²	100
Total Residencial	64.182,81 m ²	33.607,92 m ²	272
Terciario Comercial	2.617,48 m ²	654,37 m ²	
Total Terciario	2.617,48 m ²	654,37 m ²	

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL (m ²)
1.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
15.12	5.375,00	
15.13	11.359,00	
15.14	6.387,00	
TOTAL		23.121,00
2.- RESIDENCIAL		
A-1	5.544,35	
A-2	4.500,28	
A-3	1.517,25	
A-4	2.100,00	
A-5	4.970,39	
A-6	2.550,00	
A-7	2.000,00	
A-8	2.548,07	
A-9	3.605,04	
A-10	2.581,69	
A-11	2.091,17	
A-12	2.593,65	
A-13	883,45	
A-14	2.586,10	
A-15	1.749,93	
A-16	2.363,71	
A-17	2.236,12	
A-18	7.762,32	
E-D	9.999,29	
TOTAL		64.182,81
3.- DOTACIONAL		
EED.83	6.002,00	
ED.61	2.133,00	
EC.2	816,00	
TOTAL		8.951,00
4.- INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL TERCIARIO		
C-1	2.617,48	
TOTAL		2.167,48
5.- INSTALACIONES		
I-1	120,64	
I-2	91,96	
I-3	82,42	
TOTAL		295,02
6.- VIALES		
VIALES	40.640,19	
		40.640,19



EDIFICABILIDAD CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO NU-SUE.PAU-1

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

UNIDAD DE ORDENACIÓN	ZONA ORDENANZA		SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UNIDADES APROVECHAMIENTO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
	Código	Uso caract.				
A-1	RU-P	VL	5.544,35	2.716,73	2.309,22	22
A-2	RU-P	VL	4.500,28	2.205,14	1.874,37	18
A-3	RU-P	VL	1.517,25	743,45	631,93	6
A-4	RU-AD	VL	2.100,00	1.449,00	1.231,65	13
A-5	RU-P	VL	4.970,39	2.435,49	2.070,17	19
A-6	RU-P	VL	2.550,00	1.249,50	1.062,08	10
A-7	RU-P	VL	2.000,00	980,00	833,00	8
A-8	RU-P	VL	2.548,07	1.248,55	1.061,27	10
A-9	RU-AD	VL	3.605,04	2.487,48	2.114,36	22
A-10	RU-AD	VL	2.581,69	1.781,37	1.514,16	16
A-11	RU-AD	VL	2.091,17	1.442,91	1.226,47	13
A-12	RU-AD	VL	2.593,65	1.789,62	1.521,18	16
A-13	RU-AD	VL	883,45	609,58	518,14	4
A-14	RU-AD	VL	2.586,10	1.784,41	1.516,75	16
A-15	RU-AD	VL	1.749,93	1.207,45	1.026,33	10
A-16	RU-AD	VL	2.363,71	1.630,96	1.386,32	13
A-17	RU-AD	VL	2.236,12	1.542,92	1.311,48	11
A-18	RU-P	VL	7.762,32	3.803,54	3.233,01	30
E-D	RU-A	VL	9.999,29	2.499,82	2.249,84	15
C-I	TERCIARIO	T	2.617,48	654,37	588,933	
TOTAL			66.800,29	34.262,29	29.280,6555	272

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PAU-4

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU-4 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso genérico

Estancia y residencia.

Uso pormenorizado predominante.-

Residencial Multifamiliar.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del uso genérico equipamientos

Equipamientos sociales y servicios (que incluye todos los equipamientos previstos en el Plan General excepto deportivo y cementerio y funerario).

Deportivo.

Viviendas de Integración Social.

Zonas verdes y espacios libres.

- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Pequeño y mediano comercio.

Hostelería y ocio.

- Del uso genérico estancia y residencia

Residencial colectiva tipo cerrado (equivalente a residencial multifamiliar del Plan General).

Residencial colectiva tipo abierto equivalente a residencial multifamiliar del Plan General).

Residencial unifamiliar.

- Del uso genérico productivo
Terciario productivo y servicios. Oficinas, bancos, cajas, etc.
- Del uso genérico red viaria
Red viaria de tráfico rodado y peatonal.
- Del uso genérico infraestructuras
Transformador, subestaciones y reciclaje puntos limpios.

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados con uso equipamientos se regularán por la Ordenanza **ZU-D** del Suelo Urbano. Entendiendo que el uso Vivienda de Integración Social no es un uso indicativo sino vinculante.

Los suelos calificados de red viaria se regularán por la Ordenanza **ZU-RV** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados de zonas verdes se regularán por la Ordenanza **ZU-V1** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados con uso comercial se regularán por la Ordenanza **ZU-TC.1** del Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones:

Altura máxima.- La indicada en el Plan Parcial para cada parcela.

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características.

Parcela mínima.- La fijada en el Plan Parcial.

Retranqueos.- Los fijados en el Plan Parcial.

Los suelos calificados de uso residencial se regulan por ordenanzas específicas que debido a su complejidad descriptiva no es posible resumir, por lo que se remite al documento del Plan Parcial.

En lo que se refiere a los usos pormenorizados contemplados la equivalencia es la siguiente:

Redes (*)

Referencia parcela	Uso característico	Superficie (m2)
RG-DOT-BR 00-00_01-01	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.051
RG-DOT-BR 00-00_01-02	Equipamientos sociales y servicios- DOCENTE	3.455
RG-DOT-BR 00-00_01-03	Equipamientos sociales y servicios ADMINISTRATIVO	3.744
RSUP-RES-IS 00-00_04-06	Viv. Públicas.- BIENESTAR SOCIAL	17.244
RG-DEP-DS 00-00_01-05	Equipamientos sociales y servicios- SANITARIO	7.601
RG-DOT-BR 00-00_01-06	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	1.839
RG-DOT-BR 00-00_01-07	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	4.138
RSUP-RES-IS 00-00_01-01	Viv. públicas BIENESTAR SOCIAL	10.561
RG-RES-IS 00-00_02-01	Viv. públicas BIENESTAR SOCIAL	3.587
RG-DOT-ED 00-00_02-02a	Equipamientos sociales y servicios- EDUCATIVO	11.835
RG-DOT-ED 00-00_02-02b	Equipamientos sociales y servicios- EDUCATIVO	1.793
RG-DOT-BR 00-00_02-03	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	3.048
RG-DOT-BR 00-00_02-04	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	2.448
RG-DOT-BR 00-00_03-01	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	478
RG-DOT-BR 00-00_03-02	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	1.124
RG-DOT-BR 00-00_03-03	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	478
RG-DOT-BR 00-00_03-09	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	1.980
RG-DOT-BR 00-00_03-04	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.125
RG-DOT-BR 00-00_03-05	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	478
RG-DOT-BR 00-00_03-06	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	478
RG-DOT-BR 00-00_03-10	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.496
RG-DEP-DS 00-00_03-07	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	790
RG-DEP-DS 00-00_03-08	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.028
RSUP-RES-IS 00-00_04-01	Viv. públicas BIENESTAR SOCIAL	12.258
RSUP-RES-IS 00-00_04-02	Viv. públicas BIENESTAR SOCIAL	11.122
RSUP-RES-IS 00-00_04-03 y 04-04	Viv. públicas.- BIENESTAR SOCIAL	5.408
RG-DOT-BR 00-00_04-01	Equipamientos sociales y servicios- RELIGIOSO	1.624
RG-DOT-BR 00-00_04-03	Equipamientos sociales y servicios- BIENESTAR SOCIAL	5.189
RG-DOT-BR 00-00_04-04	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.800
RG-DOT-BR 00-00_04-05	Equipamientos sociales y servicios- EDUCATIVO	1.653
RG-DOT-BR 00-00_04-06	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	1.219
RG-DOT-BR 00-00_04-07	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	1.672
RG-DEP-DS 00-00_04-08	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	11.547
RG-DOT-ED 00-00_05-01	Equipamientos sociales y servicios- EDUCATIVO	8.510
RG-DOT-BR 00-00_05-02	Equipamientos sociales y servicios- CULTURAL	9.772
RG-DOT-BR 00-00_05-03	Equipamientos sociales y servicios- CULTURAL	463
RG-DOT-BR 00-00_05-04	Equipamientos sociales y servicios ADMINISTRATIVO	14.790
RG-DOT-BR 00-00_05-05	Equipamientos sociales y servicios COMERCIAL	6.068
RG-DOT-BR 00-00_05-06	Equipamientos sociales y servicios- RELIGIOSO	950
RG-DOT-BR 00-00_05-07	Equipamientos sociales y servicios- COMERCIAL	2.750
RSUP-RES-IS 00-00_04-05	Viv. públicas- BIENESTAR SOCIAL	5.384
RG-DEP-DS 00-00_05-09	Equipamientos sociales y servicios- DEPORTIVO	950

* Además de las redes relacionadas debe considerarse la red supramunicipal constituida por la Universidad y el Hospital cuyas características se definen en el tomo de Gestión.

PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL
Terciario comercial categoría media	Abastecimiento y ocio. Pequeño y mediano comercio
	Productivo Pequeños talleres y almacenes compatibles con vivienda
Terciario recreativo	Abastecimiento y consumo. Hostelería y ocio
Terciario de oficinas	Terciario productivo servicios: Oficinas, bancos, cajas y similares
Equipamiento social	Equipamiento excepto cementerio y funerario y deportivo
V.I.S.	Equipamiento bienestar social. VIS
Infraestructuras	Infraestructuras

Condiciones

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

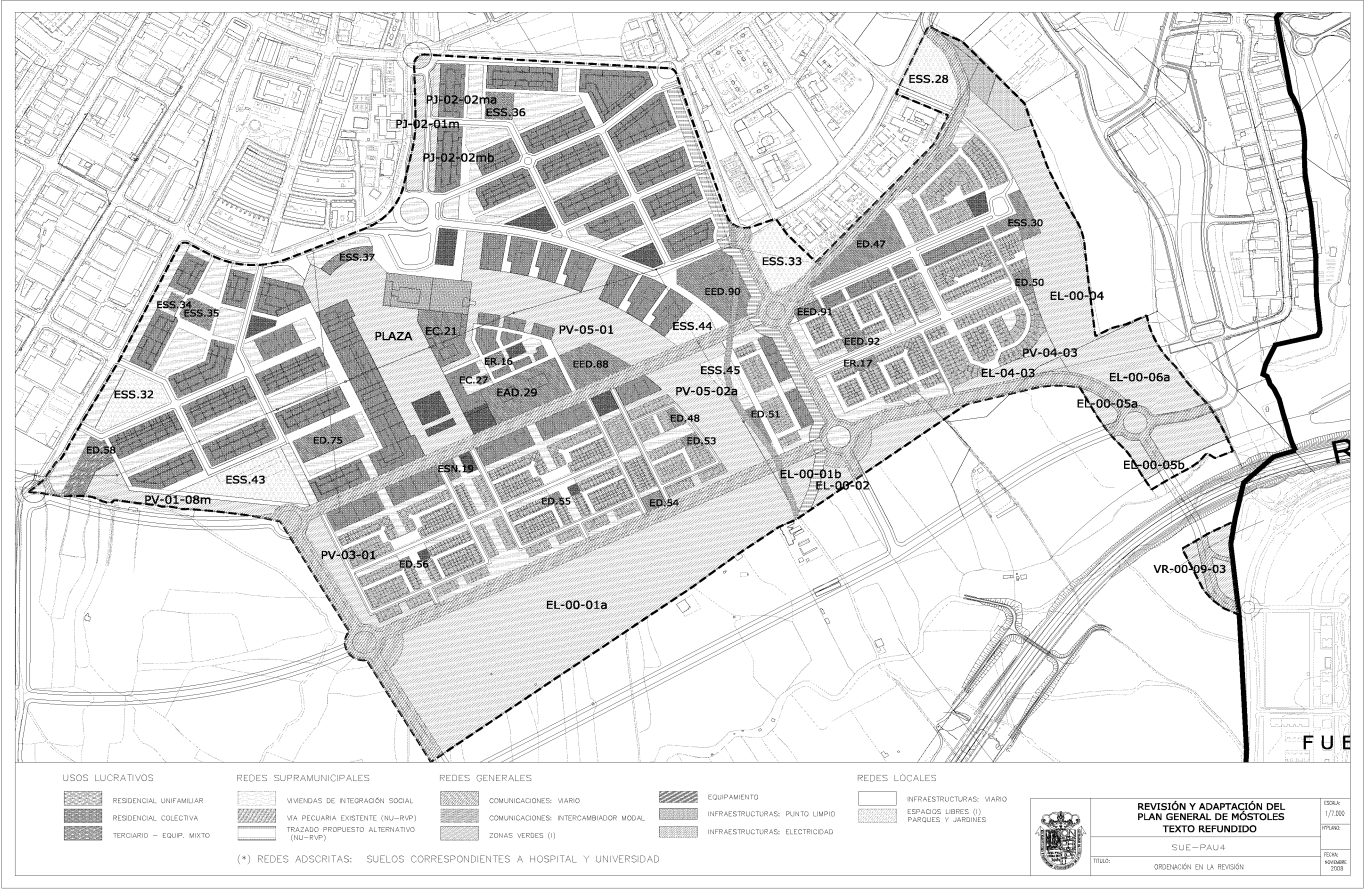
Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.

iv.

[illegible]

Discussion and Conclusions

Discussion and Conclusions



ESPACIOS LIBRES

AH 10	Superficie (m2s)
Sector 1	
RL-PJ-01-01a	950
RL-PJ-01-01b	1251
RL-PJ-01-04	912
RL-PV-01-01	2445
RL-PV-01-02	1612
RL-PV-01-03	4500
RL-PV-01-04	4500
RL-PV-01-05	4500
RL-PV-01-06	6160
RL-PV-01-07	1615
RL-PV-01-08m	18851
RL-PV-01-09m	2765
RL-PV-01-10	1040
RL-PV-01-11	3255
RL-PV-01-12	3329
RL-PV-01-13	6201
RL-PV-01-14	1583
RL-EL-01-01	5900
RL-EL-01-02	3791
RL-EL-01-03m	4864
Sector 2	
RL-PJ-02-01m	7416
RL-PJ-02-02ma	2005
RL-PJ-02-02mb	2061
RL-PV-02-01	4500
RL-PV-02-02	4230
RL-PV-02-03	3721
RL-PV-02-04	3630
RL-PV-02-05	7649
RL-PV-02-06	1560
RL-PV-02-07	3320
RL-PV-02-08	3106
RL-PV-02-09	1459
RL-PV-02-10	1002
RL-PV-02-11	1140
RL-EL-02-03	1537
RL-EL-02-04	1671
RL-EL-02-08	845
RL-EL-02-09	1346
Sector 3	
RL-PJ-03-01	5654
RL-PJ-03-02	1080
RL-PJ-03-03	5654
RL-PJ-03-04	1080
RL-PJ-03-05	1152
RL-PJ-03-06	1152
RL-PJ-03-07	1152

AH 10	Superficie (m2s)
Sector 4	
RL-PJ-04-01	1919
RL-PJ-04-02	1324
RL-PJ-04-03	933
RL-PJ-04-04	775
RL-PJ-04-05	631
RL-PJ-04-06	919
RL-PJ-04-07	631
RL-PJ-04-08	2066
RL-PJ-04-09	991
RL-PV-04-01	754
RL-PV-04-02	1144
RL-PV-04-03	1803
RL-PV-04-04	1005
RL-PV-04-05	1529
RL-EL-04-03a	2406
RL-EL-04-10	7585
RL-EL-04-03b	7962
Sector 5	
RL-PV-05-01	53960
RL-PV-05-02a	32855
RL-PV-05-02b	602
RL-PV-05-02c	112
RL-PV-05-03	2483
RL-PV-05-04	2079
Red General	
RG-EL-00-01a	185774
RG-EL-00-01b	4467
RG-EL-00-02	4080
RG-EL-00-03	10462
RG-EL-00-04	61441
RG-EL-00-05ma	12868
RG-EL-00-05mb	
RG-EL-00-06ma	35104
RG-EL-00-06mb	
Plaza	58836
Total AH 10	181032

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PAU-5

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU-5 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos para los que se establece una equivalencia con la nomenclatura del Plan General:

Uso Genérico

Productivo.

Uso pormenorizado predominante.-

Industria, talleres y almacenes/terciario productivo servicios.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del uso genérico equipamientos

Equipamientos sociales (concepto genérico que incluye todos los equipamientos del Plan General excepto cementerio funerario y religioso).

Servicios urbanos.

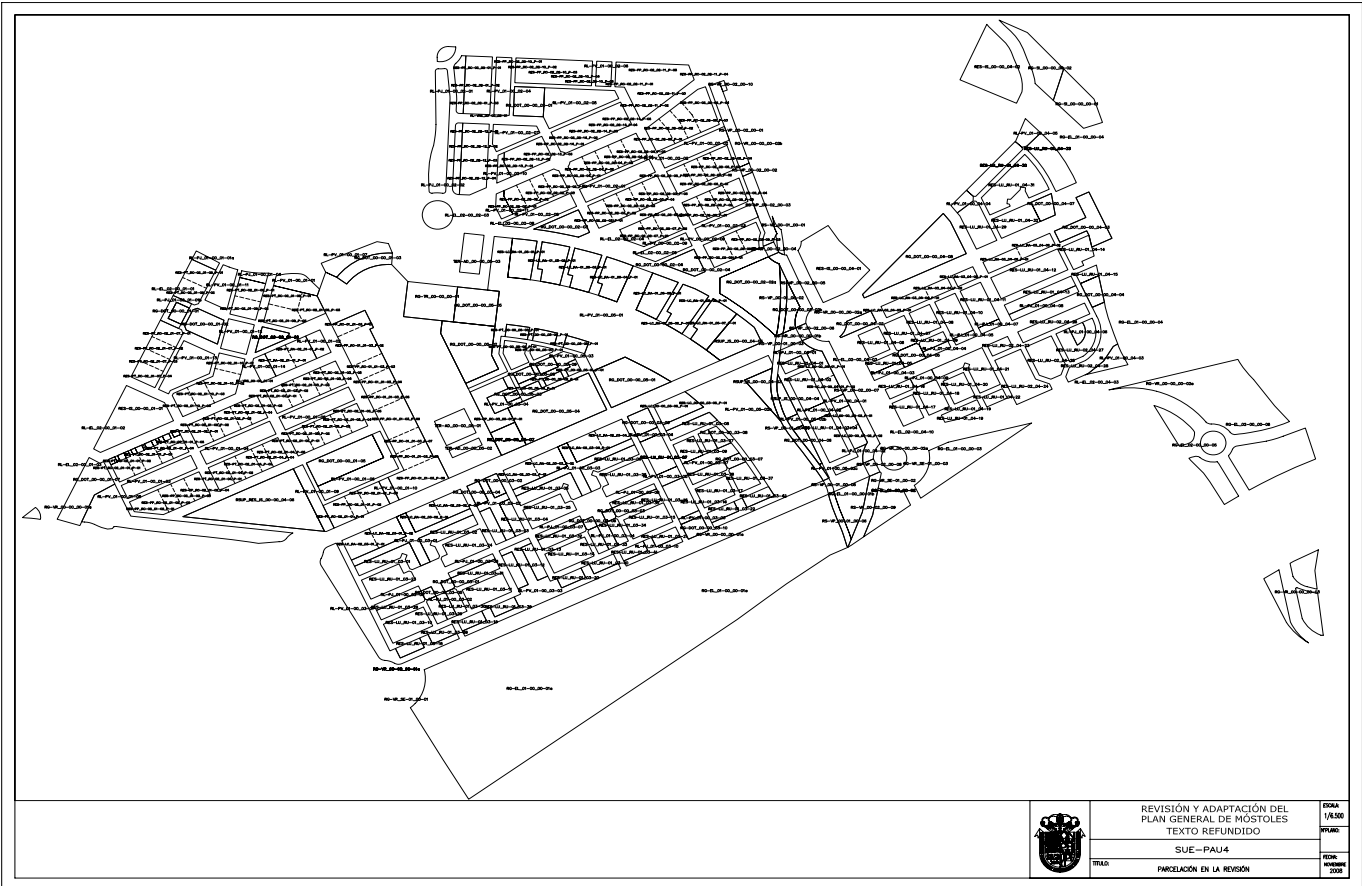
- Del uso genérico productivo

Parque tecnológico industrial que incluye los siguientes usos según nomenclatura del Plan General:

- Industrial talleres y almacenes
- Terciario productivo, servicios
- Comercio industrial

Parque tecnológico terciario que equivale al uso:

- Terciario productivo servicios



Centro de servicios que incluye los siguientes usos según nomenclatura del Plan General:

- Industria talleres y almacenes (servicios y talleres de automóviles)
- Oficinas
- Hostelería (bares, restaurantes y cafeterías)
- Pequeño y medio comercio
- Deportivo
- Sanitario
- Oficina de farmacia
- Servicios administrativos
- Sociocultural
- Zonas verdes y espacios libres

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos **calificados con uso equipamientos** se regularán por la Ordenanza **ZU-D** del Suelo Urbano con las siguientes especificaciones:

Altura máxima.- 4 plantas (baja + 3) 12,50 m.

Retranqueos.- Mínimo 6 m.

Dentro del uso servicios administrativos se incluyen centros de empresas, centros tecnológicos y exposiciones feriales.

Los suelos **calificados de red viaria** se regularán por la Ordenanza **ZU-RV** del Suelo Urbano.

Los suelos **calificados de zona verde y espacios libres y servicios urbanos** se regularán por la Ordenanza **ZU-V1**

Los suelos **calificados de uso parque tecnológico industrial** se regularán por la siguiente Ordenanza:

Determinaciones de volumen

Alineaciones y rasantes.- Las especificadas en el Plan Parcial o los documentos que lo desarrollen.

Altura máxima.- 4 plantas (baja +3) 16 m.

Edificabilidad.- Será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,65 m²/m² sobre parcela neta.

Fachada mínima.- Será de 35 m.

Ocupación máxima.- Será del 55% de la parcela neta.

Parcela mínima.- Será de 2.500 m² .

Retranqueos.-

A alineación a viario: 10 m.

A zonas verdes y límite del sector: 6 m.

A resto de linderos: 5 m.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b2.1) *Del uso genérico productivo.*-

Industria, talleres y almacenes.

Tercario productivo y servicios.

Comercio industrial.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b3.1) *Del uso genérico productivo.*-

Tercario productivo y servicios.- Oficinas.

Comercial industrial.

b3.2) *Del uso genérico equipamientos.*-

Zonas verdes y espacios libres.

Servicios urbanos.

b3.3) *Del uso genérico red viaria*

Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² c de cualquier uso.

- b_{3,4}) Del uso genérico Infraestructuras.-
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.
Otros servicios urbanos.

Los suelos calificados de uso parque tecnológico terciario se regularán por la siguiente Ordenanza:

Determinaciones de volumen

Alineaciones y rasantes.- Las especificadas en el Plan Parcial o los documentos que lo desarrollen.

Altura máxima.- 5 plantas (baja +4) 20 m. (en los edificios característicos y más singulares del parque tecnológico terciario se permitirá sobrepasar esta altura en plantas y metros si así lo requiere la actividad a desarrollar sin superar la altura máxima asignada a la parcela.

Edificabilidad.- Será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,15 m²/m² sobre parcela neta.

Fachada mínima.- Será de 40 m.

Ocupación máxima.- Será del 40% de la parcela neta.

Parcela mínima.- Será de 3.200 m² (se admiten agrupaciones de actividades de superficie edificada no inferior a 250 m²c y asimismo la división horizontal en locales mínimos de 150 m²c).

Retranqueos.-

En fachadas a la A-5: 18 m.

Resto de fachadas: 10 m.

Resto de linderos: 6 m.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Terciario productivo y servicios.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

- b_{2,1}) Del uso genérico productivo.-
Terciario productivo y servicios.
Industrial de servicios.

- B_{2,2}) Del uso abastecimiento y consumo.-
Bares y restaurantes.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

- b_{3,1}) Del uso genérico productivo.-
Industria de servicios.

- b_{3,2}) Del uso genérico equipamientos.-
Zonas verdes y espacios libres.
Servicios urbanos.

- b_{3,3}) Del uso genérico red viaria
Aparcamientos. Deberá reservarse 1 plazas por cada 50 m² c de cualquier uso.

- b_{3,4}) Del uso genérico Infraestructuras.-
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.
Otros servicios urbanos.

Condiciones

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Mostoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.

Los usos lucrativos del Plan Parcial, que el Plan General respeta en su integridad, son los siguientes:

Parque Tecnológico Industrial..... 233.256,00m² s

Parque Tecnológico Terciario 55.525,00 m² s

Espacio libre privado de ampliación de Centro Tecnológico existente..... 10.399,70 m² s

Centro de Servicios..... 5.998,00 m² s

Centro integral de servicios 27.714,00 m² s

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PP-4

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PP-4 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso Genérico

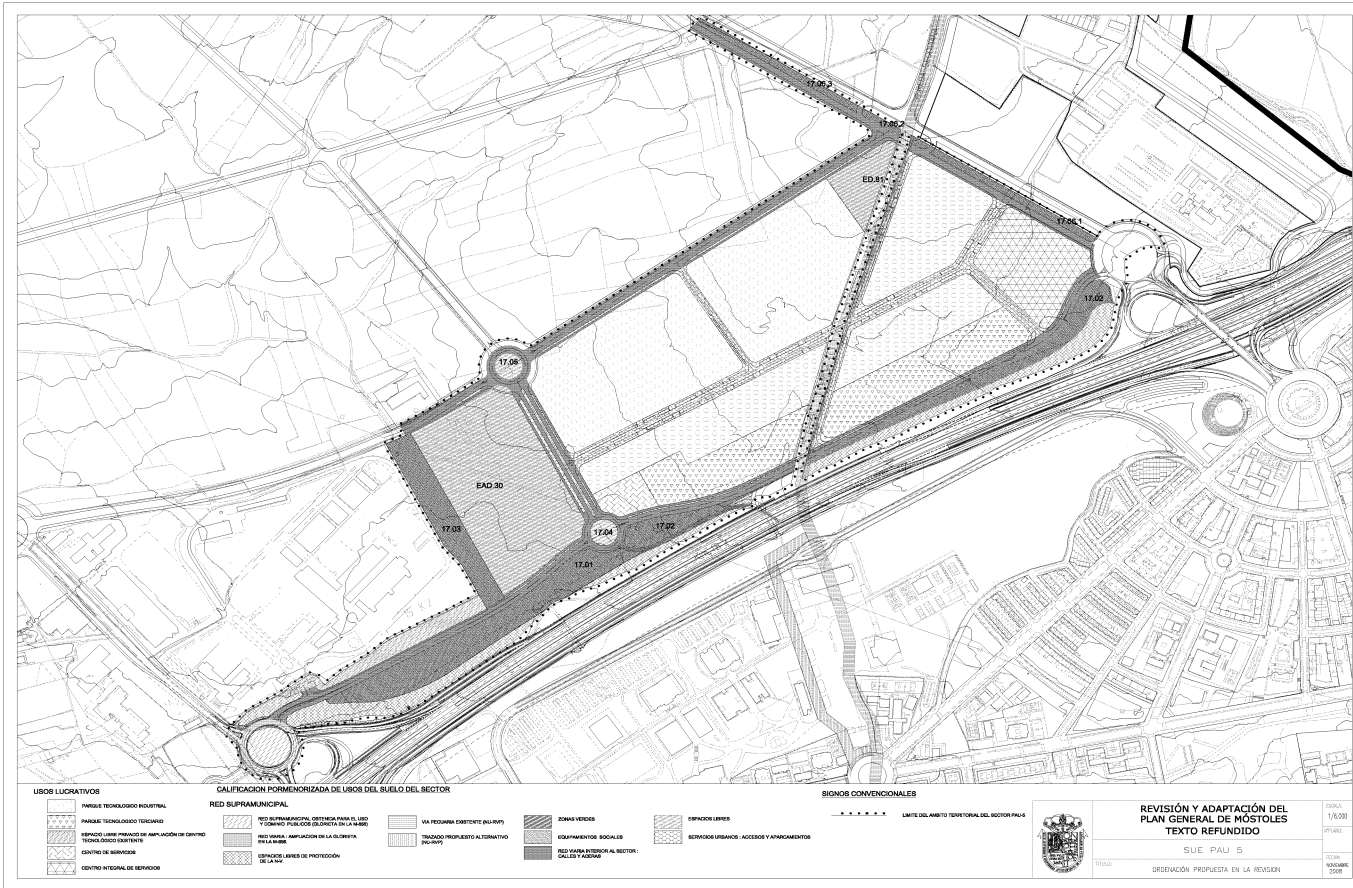
Estancia y residencia.

Uso pormenorizado predominante.-

Residencial unifamiliar.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del Uso Genérico Equipamientos
Docente.
Deportivo.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.
- Del Uso Genérico Red Viaria
Red Viaria.
Aparcamiento.
- Del Uso Genérico Estancia y Residencia
Residencial unifamiliar.- Aislada, pareada y adosada.
Residencial multifamiliar de Protección Pública
- Del Uso Genérico Abastecimiento y Consumo
Comercial.



Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados como equipamientos se regularán por la Ordenanza de Suelo Urbano ZU-D.

Los suelos calificados de zona verde por la Ordenanza de Suelo Urbano ZU-ZV.1.

Los suelos calificados de red viaria y aparcamientos por la Ordenanza de Suelo Urbano ZU-RV.

Los suelos calificados de terciario-comercial se regularán por la Ordenanza ZU-TC.1 con las determinaciones específicas siguientes:

Altura máxima.- 2 plantas (8 m.).

Edificabilidad.- El resultado de aplicar un coeficiente de 0,25 m²/m².

Ocupación máxima.- 30% de la superficie de la parcela.

Parcela única.- 2.617,48 m² podrá resolverse la edificación en uno o varios edificios.

Retranqueos.- 3 metros mínimo a todos los linderos.

Los suelos calificados de uso residencial unifamiliar se regularán por la siguiente Ordenanza en la que se distinguen tres grados:

- 1º.- Residencial unifamiliar aislada
- 2º.- Residencial unifamiliar pareada
- 3º.- Residencial unifamiliar adosada

Determinaciones de volumen

Alineaciones y rasantes.- Las previstas en el Plan General y en el Plan Parcial, Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización.

Altura máxima de la edificación.- Dos plantas y torreón. Esta última planta deberá tener una superficie igual o menor al 30% de la superficie de la planta primera.

La altura de la cornisa será como máximo 6,50 m. y la altura máxima del torreón 8,50 m.

Edificabilidad.- El resultado de aplicar los coeficientes de edificabilidad que se indican:

- Grado 1º.- 0,25 m²/m²
- Grado 2º.- 0,49 m²/m²
- Grado 3º.- 0,69 m²/m²

El Plan General asigna la edificabilidad suponiendo la totalidad de las manzanas como grado 3º, siendo posible cambiar a cualquiera de los otros dos grados pero disminuyendo la edificabilidad.

Ocupación máxima.- Grado 1º.- 50%
Grado 2º.- 70%
Grado 3º.- 70%

Parcela mínima.- Grado 1º.- 300 m².
Grado 2º.- 150 m².
Grado 3º.- 150 m².

Retranqueos.-

Grado 1º.- A alineación oficial: 3 m.
A linderos lateral y posterior: 3 m.

Grado 2º.- A alineación oficial: 5 m.
A lindero lateral: 3 m.
A lindero posterior: 5 m.

Grado 3º.- A alineación oficial: 5 m.
Resto de linderos: 3 m.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R3 del Plan General.

Los suelos calificados de uso residencial multifamiliar protegida se regularán por la siguiente Ordenanza.

Determinaciones de volumen

Alineaciones.- Son las definidas en el Plan Parcial; se entienden vinculantes las alineaciones de la edificación a las calles Larra y Velázquez.

Altura máxima.- La altura máxima será de cuatro plantas (B+III) y 15 m.

Edificabilidad.- La indicada a continuación:

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| M7-P1 | - | 1.802,64 m ² c |
| M8-P1 | - | 5.723,25 m ² c |

ESQUEMA DE CALIFICACIÓN Y SUPERFICIES NU-SUE.PP-4

MANZANA	USO	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE PARCELAS (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE S/R (m²)
ESS-26	RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL	3.980,00	
M-1 P-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	17 – VL	VIVIENDA – VL	3.055,00	2.013,21
7.07.1	RED LOCAL DE ZONAS VERDES		ZONA VERDE	1.196,00	
7.07.2	RED LOCAL DE ZONAS VERDES		ZONA VERDE	2.910,00	
M-2 P-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	18 – VL	VIVIENDA LIBRE – VL	3.148,00	2.074,51
M-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	32 – VL	VIVIENDA LIBRE – VL	5.861,00	3.862,34
M-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	33 – VL	VIVIENDA LIBRE – VL	5.990,00	3.947,34
M-5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	30 – VL	VIVIENDA LIBRE – VL	5.489,00	3.623,13
M-6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	35 – VL	VIVIENDA LIBRE – VL	6.560,00	4.332,98
M-7 P-1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	20 – VPP (VPO/VPT)	VIVIENDA VPP	3.909,32	1.802,64
ED.74	RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		DEPORTIVO	2.503,00	
ESS-27	RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA		VIVIENDA PÚBLICA	593,00	
M-8 P-1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	65 – VPP (VPO/VPT)	VIVIENDA VPP	6.417,00	5.723,35
ESS-13	RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA		VIVIENDA PÚBLICA	1.232,00	
	VIARIO Y SERVICIOS URBANOS		SISTEMA LOCAL	15.345,00	
	RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS		SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	14.268,00	
	2 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN		INFRAESTRUCTURA	63,85	
	TOTALES	250 VIVIENDAS		82.520,00 m²	27.379,53 m²
		165 VL			
		85 VPP (antigua VPO/VPT)			

- Fondo edificable.- No se establece dado que se trata de tipología de bloque abierto.

Ocupación.- La ocupación máxima será del 70%. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Patios de manzana.- No se establece por tratarse de tipología de bloque abierto.

Retranqueo.- No se establecen retranqueos obligatorios.

Separación a linderos de parcelas.- Al menos igual a la mitad de la altura.

Determinaciones de uso

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R2.

Condiciones

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PP-7

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PP-7 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso genérico

Estancia y residencia.

Uso pormenorizado predominante.-

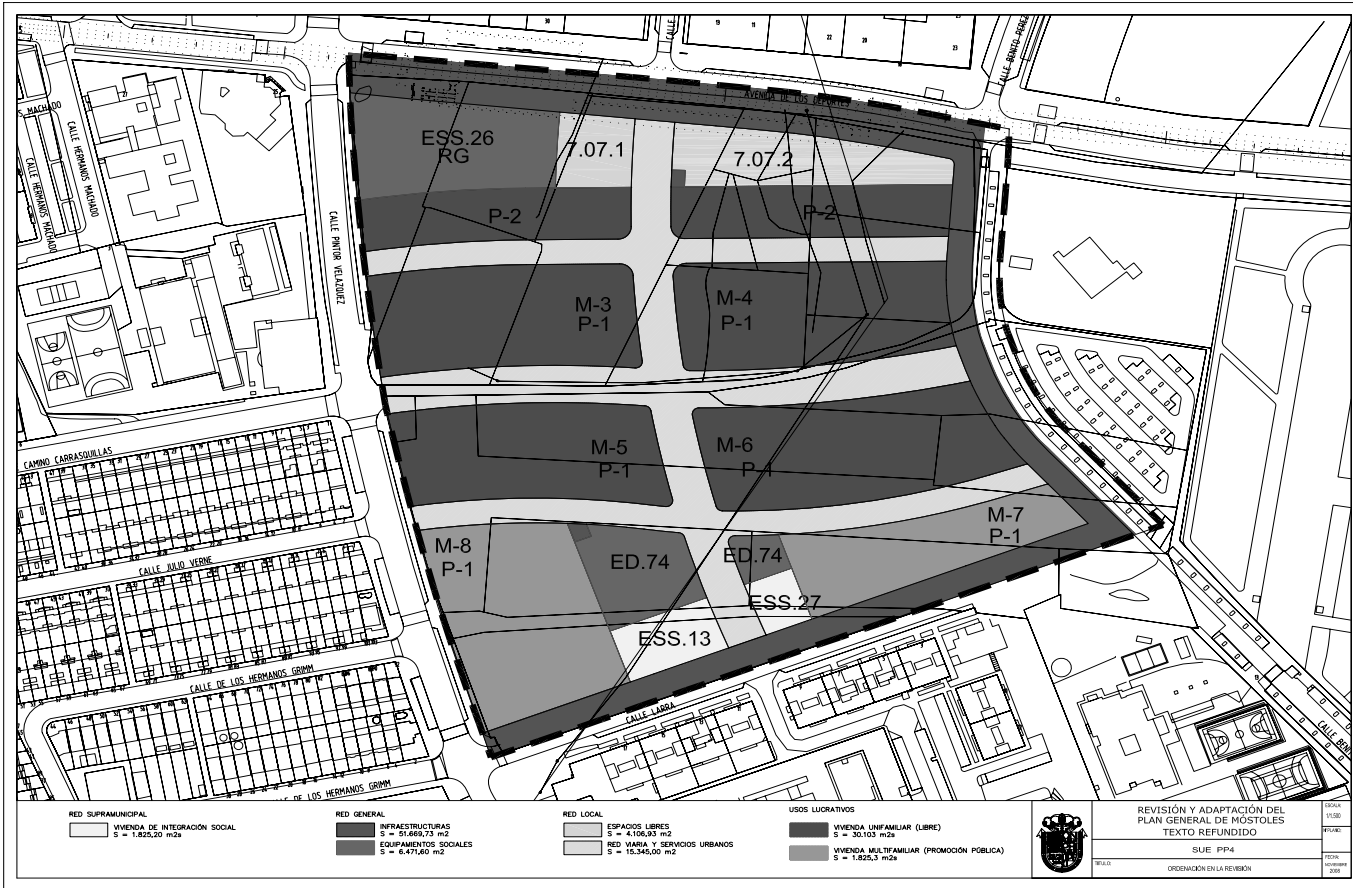
Residencial Multifamiliar.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del uso genérico equipamientos
- Bienestar social (V.I.S.).
- Docente.
- Deportivo.
- Sociocultural.
- Zonas verdes.
- Del uso genérico abastecimiento y consumo
- Pequeño y mediano comercio.
- Del uso genérico estancia y residencia
- Residencial protegido.

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados con uso equipamientos se regularán por la Ordenanza ZU-D del Suelo Urbano. En la reserva de Viviendas de Integración Social el uso se considera vinculante no indicativo



Los suelos calificados de red viaria se regularán por la Ordenanza **ZU-RV** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados con uso comercial se regularán por la Ordenanza **ZU-TC.1** del Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones:

Altura máxima.- 2 plantas (10 m.)

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características adjunto.

Parcela mínima.- Es parcela indivisible. Podrán establecerse diferentes locales en comunidad de propietarios.

Retranqueos.- 5 m. a todos los linderos.

Los suelos calificados de uso residencial se regulan por la siguiente Ordenanza:

Determinaciones de Aprovechamiento

Alineaciones y rasantes.- Las especificadas en el Plan Parcial o en el Proyecto de Urbanización.

Altura máxima.- 9 plantas (30 m.)

Edificabilidad.- Será la indicada en el cuadro de características adjunto.

Ocupación máxima.- 40%.

Parcela mínima.- 800 m².

Retranqueos.- 5 m. de todas las alineaciones.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Estancia y Residencia.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial Multifamiliar Libre.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) *Del uso genérico estancia y residencia.*-
Residencial Multifamiliar Protegida.

Hotelero.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*-

Pequeño y mediano comercio.

Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad de la calle por la que tenga acceso.
Juego.- Bingo y juegos recreativos.

b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.*-

Industria, talleres y almacenes.-
con vivienda.

Pequeños talleres y almacenes compatibles
Oficinas. (Los despachos profesionales se permiten en cualquier planta).
Bancos, cajas y similares.

b_{3.3}) *Del uso genérico residencia y estancia.*-

Hotelero.

Residencial Multifamiliar Protegida.

b_{3.4}) *Del uso genérico equipamientos.*-

Deportivo sin espectadores.

Sanitario.- Clínicas, oficinas de farmacia, consultas médicas en cualquier planta.

Docente.- Guarderías siempre que cuenten con espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado, centros de enseñanza.

Servicios administrativo.- Oficinas de la administración, policías y servicios de seguridad.

Sociocultural.

Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.5}) *Del uso genérico red viaria.*-

Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² c y en todo caso 1 por vivienda.

b_{3.6}) *Del uso genérico infraestructuras.*-

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

Otras Condiciones:

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Será necesario completar la red de abastecimiento de agua existente con la construcción de un ramal de Ø 600 mm. de fundición dúctil a conectar con la arteria de Alcorcón – Móstoles.

Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio, en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II u otras administraciones implicadas.

La edificación en la parcela PRL-4 se concretará en dos edificios de planta cuadrada de 20 m. x 20 m. y X plantas de altura.

Las parcelas F2 y H se destinarán a zonas verdes y su superficie se localiza en la zona verde SG-6 según figura en los planos de equipamientos del Plan General (localización que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle)

En la zona verde del Olivar se ubican la edificabilidad y el suelo lucrativo del AOS-19.2 compensando dicha superficie ocupada con otra de igual tamaño localizada en dicho ámbito (ver anexo ZU-R2 Y ZU-AE-4).

Cuadro de características

RESIDENCIAL LIBRE

PARCELA	USOS	SUPERFICIE PARCELA (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TERCARIO O EQUIPAMIENTO	Nº MAX. DE VIVIENDAS
PRL1	RESIDENCIAL LIBRE	11.533	14.317,14	-	-	128
PRL2	RESIDENCIAL LIBRE	8.214	16.330,47	-	-	146
PRL3	RESIDENCIAL LIBRE	5.755	11.408,96	-	-	102
PRL4	RESIDENCIAL LIBRE	3.588	8.053,38	-	-	72
TOTALES		29.090	50.109,95	-	-	448

RESIDENCIAL VPP

PARCELA	USOS	SUPERFICIE PARCELA (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TERCARIO O EQUIPAMIENTO	Nº MAX. DE VIVIENDAS
PRP1	RESIDENCIAL PROTEGIDA	6.902	8.307,03	-	-	138
PRP2	RESIDENCIAL PROTEGIDA	2.944	8.246,83	-	-	137
TOTALES		9.846	16.553,86	-	-	275

RESIDENCIAL LIBRE + PROTEGIDA

PARCELA	USOS	SUPERFICIE PARCELAS (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL (M²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TERCARIO O EQUIPAMIENTO	Nº MAX. DE VIVIENDAS
TOTALES		38.936	66.663,81	-	-	723

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PP-10

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PP-10 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso Genérico
Productivo.

Uso pormenorizado predominante.-

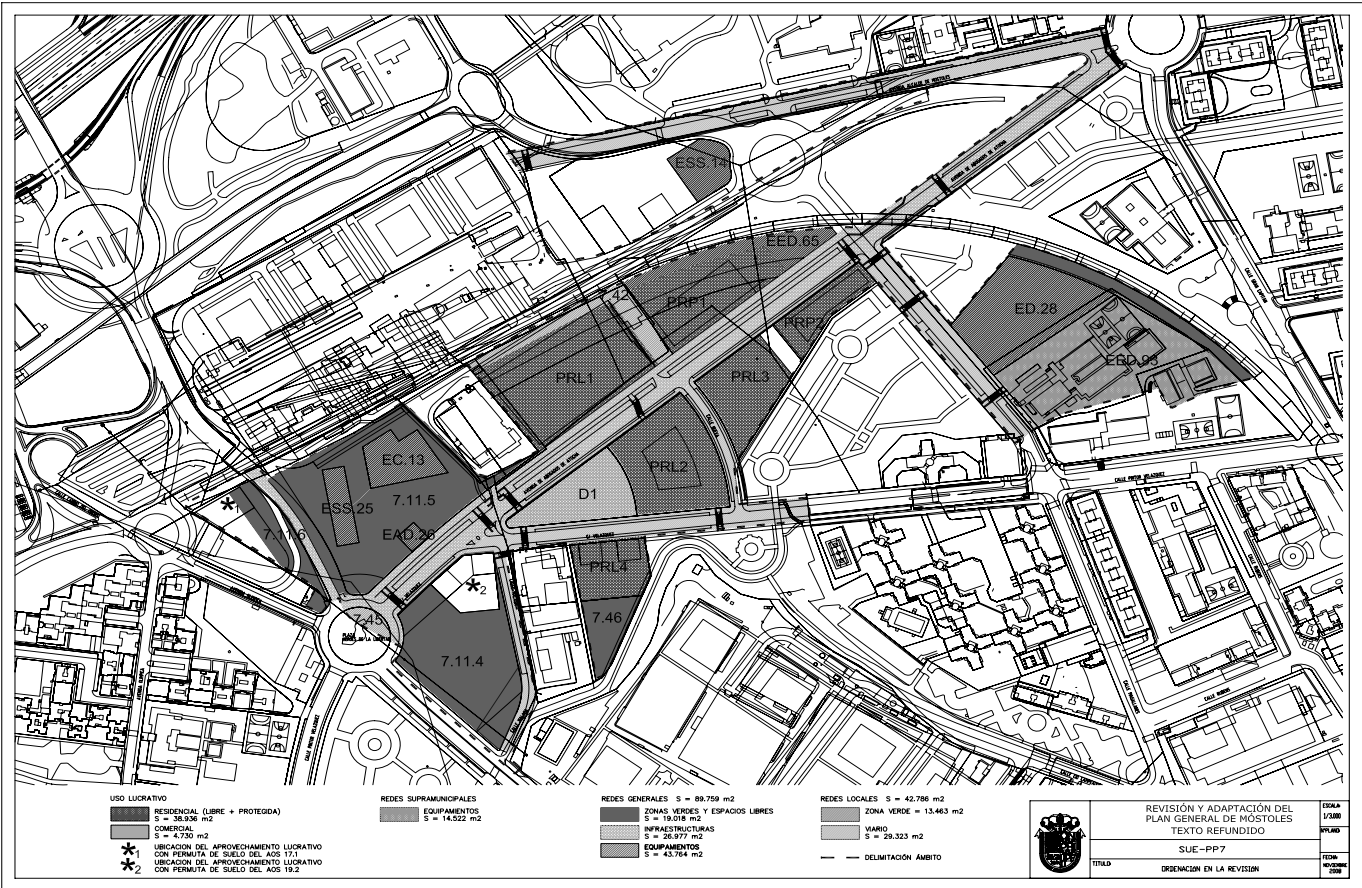
Industria, talleres y almacenes.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del Uso Genérico Equipamientos Sociocultural. Deportivo.
- Del Uso Genérico Productivo Industrial con tres grados: 1º.- Pequeña industria. 2º.- Industria media. 3º.- Gran industria.
- Del Uso Genérico Abastecimiento y Consumo Pequeño y mediano comercio.

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados con uso equipamientos se regularán por la Ordenanza ZU-D del Suelo Urbano.



Los suelos calificados de red viaria se regularán por la Ordenanza **ZU-RV** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados con uso comercial se regularán por la Ordenanza **ZU-TC.1** del Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones:

Altura máxima.- 3 plantas (12 m.).

Edificabilidad.- El resultado de aplicar un coeficiente de 1,617 m²/m² sobre parcela neta.

Frente mínimo.- 20 metros.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Retranqueos.- h/2 a todos los linderos, siendo h la altura del edificio más alto de los proyectados.

Los suelos calificados de uso industrial se regularizan por la siguiente Ordenanza:

Determinaciones de Aprovechamiento

Alineaciones y rasantes.- Las especificadas en el Plan Parcial o en el Proyecto de Urbanización.

Altura máxima.- 10 m., admitiéndose entreplantas y plantas con altura libre mínima de 3,00 m.

Se exceptúan los elementos del sistema productivo que requieran mayor altura (chimeneas, puentes grúas, silos, etc.).

Edificabilidad.- Será el resultado de aplicar los coeficientes de edificabilidad que se indican sobre parcela neta:

- Grado 1º.- 1,5 m²/m²
- Grado 2º.- 0,9 m²/m²
- Grado 3º.- 1,1 m²/m²

Fachada mínima.- Grado 1º.- En área 1: 10 m.
En área 2: 18 m.
Grado 2º.- 25 m.
Grado 3º.- 40 m.

Ocupación máxima.- Grado 1º.- 70% de la parcela neta
Grado 2º.- El resultante de las determinaciones sobre retranqueos
Grado 3º.- El resultante de las determinaciones sobre retranqueos

Parcela máxima/parcela mínima.-

Grado 1º.- En área 1: 800 m²/200 m²
En área 2: 1.500 m²/800 m²

Grado 2º.- 1.500 m²/3.000 m²

Grado 3º.- Parcelas mayores de 3.000 m²

Retranqueos.-

Grado 1º.- A alineación oficial: 5 m.
Se obliga al adosamiento lateral.
Se permite el adosamiento a testeros, en caso contrario el retranqueo mínimo será de 3,00 m.

Grado 2º.- A lindero frontal 10 m. (*) (obligatorio).
Al resto de linderos mínimo 3,5 m., admitiéndose edificaciones adosadas.

Grado 3º.- A lindero frontal 10 m. (*) (obligatorio).
Al resto de linderos, mínimo 3,5 m.

Salientes y vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas General del Plan General.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:
Industria, talleres y almacenes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:
b2.1) *Del uso genérico productivo.*-
Oficinas,
Terciario industrial.

(*) En parcelas en esquina se entiende por lindero frontal el correspondiente a la calle por la que tiene lugar el acceso a la parcela

NU-SUE.PP-10

- b_{2.2}) Del uso genérico red viaria.-
Aparcamientos.

b_{2.3}) Del uso genérico infraestructuras.-
Transportes de mercancías.
Transformadores y subestaciones.

b_{2.4}) Del uso genérico equipamientos.-

Servicios administrativos.- Oficinas de la administración, bomberos y mataderos.
Docente.- Centros de investigación.

b₃) Usos compatibles compartidos.-

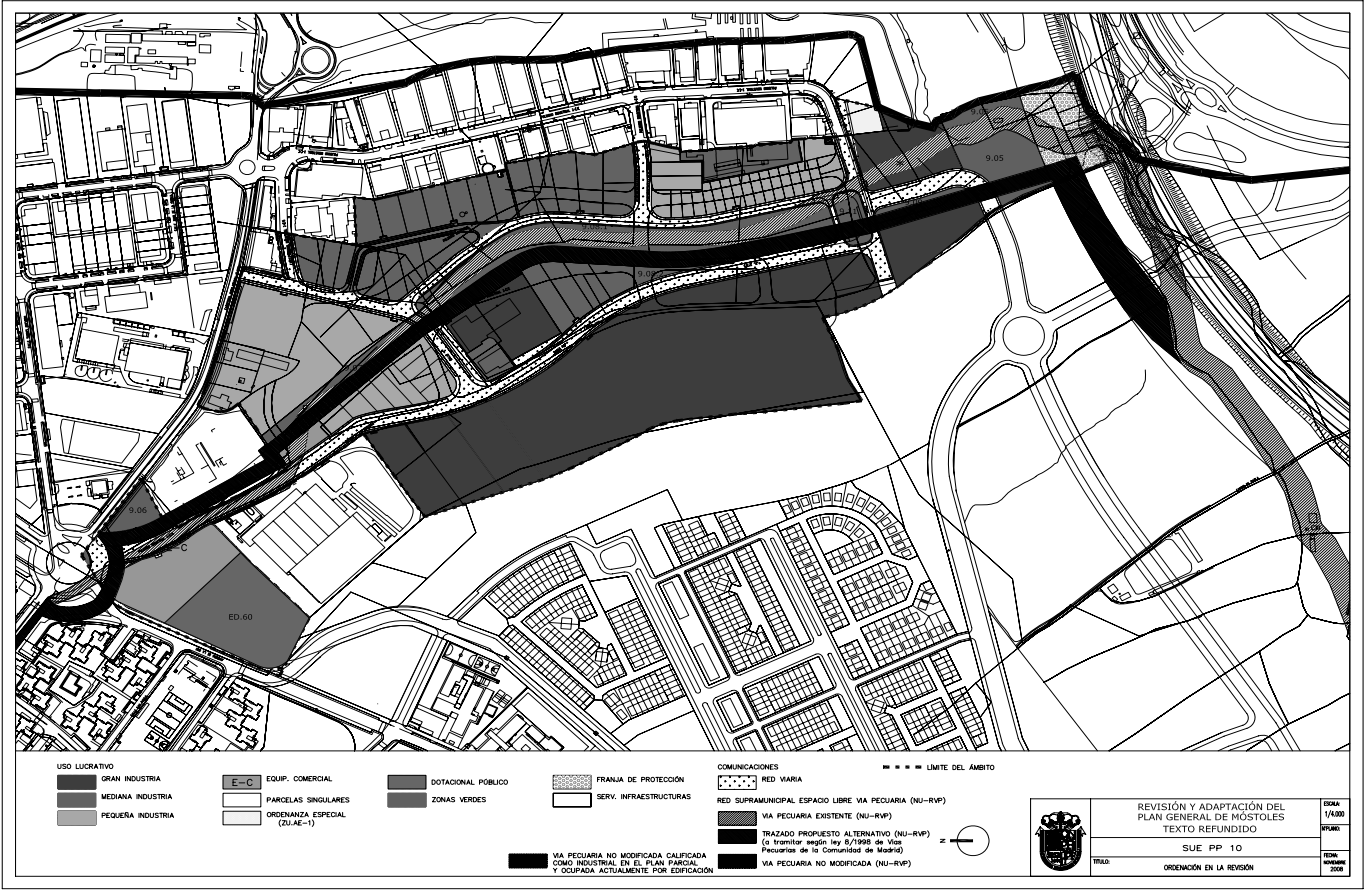
b_{3.1}) Del uso genérico residencia y estancia.-
Hostelero.- Restaurantes y bares sin espectadores en grado 1º.

B_{3.2}) Del uso genérico productivo.-
Oficinas.

b_{3.3}) Del uso genérico equipamientos.-
Deportivo sin espectadores.
Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante y oficinas de farmacia.
Docente.- Centros de investigación.
Servicios administrativo.
Sociocultural.

b_{3.4}) Del uso genérico red viaria
Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² c de uso industrial y 1 plaza por cada 100 m² c de uso oficinas, restaurantes 1 plaza de aparcamiento por cada 15 m² de superficie de espacios de uso público.

b_{3.5}) Del uso genérico Infraestructuras.-
Centros de Transformación.- Integrados estéticamente en el edificio.
- Condiciones
- Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.
- Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.
- Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.
- | USO | ZONAS | ÁREAS | SUPERFICIE
m ² | EDIFICA-
BILIDAD
m ² /m ² | M ²
EDIFICA-
BILIDAD | COEFICIENTE
CORRECTOR | APROV.
u.a. |
|-----------------------------|-------------------|--------|------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|----------------|
| INDUSTRIAL | I.P. | 1 | 20.399,25 | 1,50 | 30.598,88 | 0,35 | 10.709,61 |
| | | 2 y 7 | 21.392,30 | 1,50 | 32.088,45 | 0,35 | 11.230,96 |
| | | TOTAL | 41.791,55 | | 62.687,33 | | 21.940,56 |
| | I.M. | 1 | 4.500,00 | 0,90 | 4.050,00 | 0,35 | 1.417,50 |
| | | 3 | 9.175,31 | 0,90 | 8.257,78 | 0,35 | 2.890,22 |
| | | 5 | 21.107,31 | 0,90 | 18.996,58 | 0,35 | 6.648,80 |
| | | 6 | 11.355,04 | 0,90 | 10.219,54 | 0,35 | 3.576,84 |
| | | 7 | 4.539,05 | 0,90 | 4.085,15 | 0,35 | 1.429,80 |
| | | TOTAL | 50.676,71 | | 45.609,04 | | 15.963,16 |
| | I.G. | 8 y 4 | 94.763,84 | 1,10 | 104.240,22 | 0,35 | 36.484,08 |
| | | 9 | 6.138,87 | 1,10 | 6.752,76 | 0,35 | 2.363,46 |
| | | 10 | 8.584,25 | 1,10 | 9.442,68 | 0,35 | 3.304,94 |
| | | TOTAL | 109.486,96 | | 120.435,66 | | 42.152,48 |
| | OE | 14 | 1.799,70 | 1,50 | 2.699,55 | 0,35 | 944,84 |
| TOTAL | | | 203.754,92 | | 231.431,57 | | 81.001,05 |
| EQUIP. COM. | C | 11 y 2 | 10.341,70 | 1,45 | 14.995,47 | 0,90 | 13.495,92 |
| EQUIP. SOC. | D.1 | 12 | 3.501,62 | 1,45 | 5.077,35 | 0,90 | 4.569,61 |
| EQUIP. DEP. | D.2 | 13 | 7.003,50 | 0,40 | 2.801,40 | | |
| TOTAL | | | 20.846,82 | | 22.874,21 | | 18.065,53 |
| | P.E. | 1 | 4.310,37 | 0,05 | 215,52 | | |
| | | 2 | 21.408,37 | 0,05 | 1.070,42 | | |
| | | 3 | 5.091,72 | 0,05 | 254,59 | | |
| | E.L. | 1 | 3.798,49 | 0,02 | 75,97 | | |
| | | 2 | 553,83 | | | | |
| | | 3 | 10.987,11 | 0,02 | 219,74 | | |
| | M ESPACIO LIBRE | 4 | 912,90 | 0,02 | 18,26 | | |
| | | 5 | 570,29 | 0,02 | 11,41 | | |
| | | F.P. | 8.776,51 | 0,02 | 175,53 | | |
| | | TOTAL | 56.409,59 | | 2.041,43 | | |
| | INFRAES-TRUC-TURA | S.I. | 359,00 | 1,00 | 359,00 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | VIARIO LOCAL | V.L. | 2.975,90 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | VIARIO | R.V. | 50.761,08 | --- | --- | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTAL | | | 110.505,57 | | 2.400,43 | | |
| SSGG INCLUIDOS VEREDA | | | 12.374,69 | --- | --- | | |
| TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR | | | 347.482,00 | TOTAL EDIFICABLE | 256.706,21 | TOTAL LUCRATIVO | 99.066,58 |



USO	ZONAS	ÁREAS	PARCELA MÍNIMA	m ² OCUPACIÓN	ALTURA MÁXIMA h en m.	RETRANQUEOS FACHADA LINDEROS	CERRAM.	APARC.
INDUSTRIAL	I.P.	1	200	s/retranqueo < 70%	10 m.	5 m. ed. Ados.	SI	1/100 m ²
		2 y 7						
	I.M.	1						
		3						
		5	1.500,00	s/retranqueo	10 m.	10/3,5	SI	1/100 m ²
		6						
		7						
	I.G.	8 y 4						
		9	3.000,00	s/retranqueo	10 m.	10/3,5	SI	1/100 m ²
		10						
EQUIP. COM.	OE	14	800,00	s/retranqueo <= 70%	10	5/3	SI	1/100 m ²
	C	11 y 2	1.200,00	s/retranqueo	3/12 m.	h/2	SI	1/50 m ²
EQUIP. SOC.	D.1	12	1.750,00	s/retranqueo	3/12 m.	h/2	SI	1/100 m ²
EQUIP. DEP.	D.2	13	7.000,00	s/retranqueo	3/12 m.	h/2	SI	1/100 m ²

Las zonas D1 y D.2 quedan conformadas según aparece en el plano de alineaciones del Plan General.