



Ayuntamiento de Arganda del Rey

# ARGANDA DEL REY

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **BLOQUE III** **DOCUMENTACIÓN NORMATIVA** **NORMAS URBANÍSTICAS**

**AVANCE DE PLANEAMIENTO**

**DICIEMBRE 2022**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.  
Jesús Rueda- M<sup>o</sup> Ángeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**paisaje transversal**  
escuchar y transformar la ciudad



**ARGANDA DEL REY**

---

**P L A N   G E N E R A L**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**III-2.1 NORMAS URBANÍSTICAS**

**AVANCE DE PLANEAMIENTO**

---

**DICIEMBRE 2022**

---

## **EQUIPO REDACTOR**

### **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS**

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto  
M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta  
Laura Reca González, arquitecta  
Jon Miranda Cuéllar, arquitecto

---

### **PAISAJE TRANSVERSAL**

Jorge Arévalo Martín, arquitecto  
Guillermo Acero Caballero, arquitecto  
Ángela Peralta Álvarez, arquitecta  
Luis Carvajal Palanca, arquitecto  
Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta  
María Cobos Averturo, arquitecta  
Cristina Díaz Sánchez, arquitecta

---

### **INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE, S.L.**

Fernando González García, ICCP  
Javier Rubio González, IT en Topografía y Geodesia  
Claudia Lloret Encinas, ingeniera del Medio Natural  
Dianet Saldaña González, técnico superior en proyectos de Obra Civil

---

### **RENO ARQUEOLOGÍA**

Juan José Cano Martín, arqueólogo  
María José Mendoza Traba, arqueóloga e historiadora del arte  
José Alberto Alonso Campanero, arquitecto técnico  
María Elena Nicolás Checa, geóloga y paleontóloga  
David Pérez Gil, arqueólogo  
Carlota Pérez González, arqueóloga  
Carla Olivé Martínez, restauradora

---

### **ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES**

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental  
Alberto Díez Martínez, biólogo

---

**ÍNDICE**

|                     |                                                                                         |          |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TÍTULO 0.</b>    | <b>PRESENTACIÓN</b>                                                                     |          |
| <b>TÍTULO 1.</b>    | <b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>                                                | <b>1</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.1</b> | <b>OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS</b>                                             | <b>1</b> |
| ARTÍCULO 1.1.1      | OBJETO [E]                                                                              | 1        |
| ARTÍCULO 1.1.2      | SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO [E]                                                 | 1        |
| ARTÍCULO 1.1.3      | ÁMBITO DE APLICACIÓN [E]                                                                | 1        |
| ARTÍCULO 1.1.4      | DETERMINACIONES [E]                                                                     | 1        |
| ARTÍCULO 1.1.5      | VIGENCIA [E]                                                                            | 1        |
| <b>CAPÍTULO 1.2</b> | <b>EFFECTOS Y PUBLICIDAD</b>                                                            | <b>1</b> |
| ARTÍCULO 1.2.1      | EFFECTOS [E]                                                                            | 1        |
| ARTÍCULO 1.2.2      | PUBLICIDAD [E]                                                                          | 2        |
| <b>CAPÍTULO 1.3</b> | <b>REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN</b>                                              | <b>2</b> |
| ARTÍCULO 1.3.1      | CRITERIOS DE REVISIÓN [E]                                                               | 2        |
| ARTÍCULO 1.3.2      | MODIFICACIONES [E]                                                                      | 2        |
| ARTÍCULO 1.3.3      | SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO [E]                                                         | 3        |
| <b>CAPÍTULO 1.4</b> | <b>AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA</b>                                            | <b>3</b> |
| ARTÍCULO 1.4.1      | NORMATIVA BÁSICA [E]                                                                    | 3        |
| ARTÍCULO 1.4.2      | NORMATIVA SECTORIAL [E]                                                                 | 3        |
| <b>CAPÍTULO 1.5</b> | <b>NORMAS DE INTERPRETACIÓN [E]</b>                                                     | <b>3</b> |
| <b>TÍTULO 2.</b>    | <b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>                                                    | <b>5</b> |
| <b>CAPÍTULO 2.1</b> | <b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>                                                          | <b>5</b> |
| ARTÍCULO 2.1.1      | CLASES DE SUELO [E]                                                                     | 5        |
| ARTÍCULO 2.1.2      | SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO [E]                                                        | 5        |
| ARTÍCULO 2.1.3      | SUELO URBANO [E]                                                                        | 5        |
| ARTÍCULO 2.1.4      | SUELO URBANIZABLE [E]                                                                   | 6        |
| ARTÍCULO 2.1.5      | SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]                                                  | 6        |
| <b>CAPÍTULO 2.2</b> | <b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</b>                                    | <b>7</b> |
| ARTÍCULO 2.2.1      | REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR [E]                             | 7        |
| Apartado 2.2.1.1    | Requisitos de la condición de solar                                                     | 7        |
| Apartado 2.2.1.2    | Edificación en suelo urbano consolidado                                                 | 7        |
| Apartado 2.2.1.3    | Edificación de parcelas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable         | 8        |
| Apartado 2.2.1.4    | Urbanización y edificación simultánea                                                   | 8        |
| ARTÍCULO 2.2.2      | DEBERES DE URBANIZACIÓN [E]                                                             | 9        |
| Apartado 2.2.2.1    | Contenido del deber de urbanización                                                     | 9        |
| Apartado 2.2.2.2    | Incumplimiento                                                                          | 9        |
| ARTÍCULO 2.2.3      | OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS [E]                                              | 9        |
| ARTÍCULO 2.2.4      | CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL [E]                              | 10       |
| ARTÍCULO 2.2.5      | INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES [E]                                       | 10       |
| Apartado 2.2.5.1    | Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa | 10       |

|                     |                                                                                                                            |           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Apartado 2.2.5.2    | Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de elementos protegidos                                             | 11        |
| Apartado 2.2.5.3    | Edificaciones construcciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación                                   | 11        |
| Apartado 2.2.5.4    | Actuaciones en edificaciones, construcciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación                   | 11        |
| <b>TÍTULO 3.</b>    | <b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL</b>                                                                             | <b>15</b> |
| <b>CAPÍTULO 3.1</b> | <b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>                                                                                           | <b>15</b> |
| ARTÍCULO 3.1.1      | CONDICIONES GENERALES [E]                                                                                                  | 15        |
| ARTÍCULO 3.1.2      | CONDICIONES DE PLANEAMIENTO [E]                                                                                            | 15        |
| <b>CAPÍTULO 3.2</b> | <b>GESTIÓN DEL SUELO</b>                                                                                                   | <b>15</b> |
| ARTÍCULO 3.2.1      | MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA [E]                                                                                     | 15        |
| ARTÍCULO 3.2.2      | ACTUACIONES INTEGRADAS [E]                                                                                                 | 16        |
| Apartado 3.2.2.1    | Delimitación de unidades de ejecución                                                                                      | 16        |
| Apartado 3.2.2.2    | Sistemas de actuación                                                                                                      | 16        |
| Apartado 3.2.2.3    | Desarrollo de los sistemas de actuación                                                                                    | 16        |
| ARTÍCULO 3.2.3      | ACTUACIONES AISLADAS [E]                                                                                                   | 17        |
| <b>CAPÍTULO 3.3</b> | <b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO</b>                                                                           | <b>17</b> |
| ARTÍCULO 3.3.1      | OBJETO [E]                                                                                                                 | 17        |
| ARTÍCULO 3.3.2      | TIPOS [E]                                                                                                                  | 17        |
| Apartado 3.3.2.1    | Planeamiento General                                                                                                       | 17        |
| Apartado 3.3.2.2    | Planeamiento de desarrollo                                                                                                 | 17        |
| Apartado 3.3.2.3    | Proyectos de urbanización                                                                                                  | 18        |
| <b>TÍTULO 4.</b>    | <b>NORMAS GENERALES DE LOS USOS</b>                                                                                        | <b>19</b> |
| <b>CAPÍTULO 4.1</b> | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                           | <b>19</b> |
| ARTÍCULO 4.1.1      | OBJETO [E]                                                                                                                 | 19        |
| ARTÍCULO 4.1.2      | APLICACIÓN [E]                                                                                                             | 19        |
| ARTÍCULO 4.1.3      | ALCANCE [E]                                                                                                                | 19        |
| ARTÍCULO 4.1.4      | COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN                                                                                             | 20        |
| <b>CAPÍTULO 4.2</b> | <b>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS</b>                                                                                           | <b>20</b> |
| ARTÍCULO 4.2.1      | SISTEMA DE CLASIFICACIONES DE USOS [E]                                                                                     | 20        |
| ARTÍCULO 4.2.2      | CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN EL CARÁCTER ESTRUCTURANTE O PORMENORIZADO DE SU ASIGNACIÓN [E]                             | 20        |
| Apartado 4.2.2.1    | Usos globales                                                                                                              | 20        |
| Apartado 4.2.2.2    | Usos pormenorizados                                                                                                        | 21        |
| ARTÍCULO 4.2.3      | CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA [E]                                                                          | 21        |
| ARTÍCULO 4.2.4      | CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN [E]                                                            | 22        |
| ARTÍCULO 4.2.5      | CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU INCIDENCIA EN LA CARACTERIZACIÓN DE UN EDIFICIO O GRADO DE IMPLANTACIÓN EN EL MISMO [E] | 23        |
| <b>CAPÍTULO 4.3</b> | <b>CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS</b>                                                                   | <b>23</b> |
| ARTÍCULO 4.3.1      | DEFINICIÓN                                                                                                                 | 23        |
| ARTÍCULO 4.3.2      | IMPLANTACIÓN DEL USO CARACTERÍSTICO                                                                                        | 23        |
| ARTÍCULO 4.3.3      | CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES                                                                        | 24        |
| Apartado 4.3.3.1    | Condiciones Generales                                                                                                      | 24        |
| Apartado 4.3.3.2    | Condiciones particulares para los usos asociados.                                                                          | 24        |
| Apartado 4.3.3.3    | Condiciones particulares para los usos complementarios.                                                                    | 24        |

|                       |                                                                                |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Apartado 4.3.3.4      | Condiciones particulares para los usos alternativos.                           | 25        |
| <b>ARTÍCULO 4.3.4</b> | <b>CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZABLES.</b>                   | <b>25</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.3.5</b> | <b>SITUACIÓN DE LOS USOS</b>                                                   | <b>25</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.3.6</b> | <b>DESTINO DE LOS USOS</b>                                                     | <b>25</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.3.7</b> | <b>DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO [P]</b>                                | <b>26</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.3.8</b> | <b>CAMBIO DE USO EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA [P]</b> | <b>26</b> |
| Apartado 4.3.8.1      | Condiciones                                                                    | 26        |
| Apartado 4.3.8.2      | Calles excluidas                                                               | 27        |
| <b>CAPÍTULO 4.4</b>   | <b>USO RESIDENCIAL</b>                                                         | <b>28</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.4.1</b> | <b>DEFINICIÓN Y CLASES [E]</b>                                                 | <b>28</b> |
| Apartado 4.4.1.1      | Residencial unifamiliar y bifamiliar (RU)                                      | 28        |
| Apartado 4.4.1.2      | Residencial multifamiliar o colectiva (RM)                                     | 29        |
| Apartado 4.4.1.3      | Residencia Comunitaria (RC)                                                    | 29        |
| <b>ARTÍCULO 4.4.2</b> | <b>RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS [E]</b>                                            | <b>29</b> |
| <b>CAPÍTULO 4.5</b>   | <b>USO PRODUCTIVO</b>                                                          | <b>30</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.5.1</b> | <b>DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]</b>                                     | <b>30</b> |
| Apartado 4.5.1.1      | Definición                                                                     | 30        |
| Apartado 4.5.1.2      | Clases                                                                         | 30        |
| Apartado 4.5.1.3      | Categorías                                                                     | 30        |
| <b>ARTÍCULO 4.5.2</b> | <b>CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]</b>                 | <b>30</b> |
| Apartado 4.5.2.1      | Uso productivo de almacenaje y logística (PA)                                  | 31        |
| Apartado 4.5.2.2      | Uso productivo industrial (PI)                                                 | 33        |
| Apartado 4.5.2.3      | Uso productivo agroindustrial (PG).                                            | 36        |
| Apartado 4.5.2.4      | Uso productivo científico tecnológico (PC)                                     | 38        |
| <b>CAPÍTULO 4.6</b>   | <b>USO TERCIARIO</b>                                                           | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.6.1</b> | <b>CLASES Y CATEGORÍAS [E]</b>                                                 | <b>40</b> |
| Apartado 4.6.1.1      | Clases                                                                         | 40        |
| Apartado 4.6.1.2      | Categorías                                                                     | 40        |
| <b>ARTÍCULO 4.6.2</b> | <b>CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]</b>                 | <b>40</b> |
| Apartado 4.6.2.1      | Uso de Oficinas (TO)                                                           | 41        |
| Apartado 4.6.2.2      | Comercial (TC)                                                                 | 43        |
| Apartado 4.6.2.3      | Hostelería y recreativo (TR)                                                   | 45        |
| Apartado 4.6.2.4      | Hospedaje y turismo (TH)                                                       | 49        |
| <b>CAPÍTULO 4.7</b>   | <b>USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO</b>                                    | <b>52</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.7.1</b> | <b>CLASES Y CATEGORÍAS [E]</b>                                                 | <b>52</b> |
| Apartado 4.7.1.1      | Redes de comunicaciones (CR)                                                   | 52        |
| Apartado 4.7.1.2      | Terminal de comunicaciones (CT).                                               | 52        |
| Apartado 4.7.1.3      | Garajes y aparcamientos (AP).                                                  | 53        |
| <b>CAPÍTULO 4.8</b>   | <b>USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS</b>                                           | <b>53</b> |
| <b>ARTÍCULO 4.8.1</b> | <b>DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]</b>                                     | <b>53</b> |
| Apartado 4.8.1.1      | Definición y Subclases                                                         | 53        |
| Apartado 4.8.1.2      | Categorías                                                                     | 54        |
| <b>ARTÍCULO 4.8.2</b> | <b>CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]</b>                 | <b>54</b> |
| Apartado 4.8.2.1      | Uso cultural (EC)                                                              | 54        |
| Apartado 4.8.2.2      | Uso educativo (EE)                                                             | 55        |

|                      |                                                                  |           |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Apartado 4.8.2.3     | Uso sanitario (ES)                                               | 56        |
| Apartado 4.8.2.4     | Uso asistencial (EA)                                             | 57        |
| Apartado 4.8.2.5     | Uso deportivo (ED)                                               | 58        |
| Apartado 4.8.2.6     | Uso administrativo (EM)                                          | 59        |
| Apartado 4.8.2.7     | Uso religioso (ER)                                               | 59        |
| Apartado 4.8.2.8     | Uso de servicios urbanos (EU)                                    | 60        |
| <b>CAPÍTULO 4.9</b>  | <b>USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.</b>           | <b>61</b> |
| ARTÍCULO 4.9.1       | DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS [E]                                      | 61        |
| <b>CAPÍTULO 4.10</b> | <b>USO DE INFRAESTRUCTURAS.</b>                                  | <b>61</b> |
| ARTÍCULO 4.10.1      | CLASES Y CATEGORÍAS [E]                                          | 61        |
| Apartado 4.10.1.1    | Clasificación                                                    | 61        |
| Apartado 4.10.1.2    | Instalaciones para autoconsumo vinculadas a otros usos           | 62        |
| <b>CAPÍTULO 4.11</b> | <b>USO AGRÍCOLA.</b>                                             | <b>62</b> |
| ARTÍCULO 4.11.1      | DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]                              | 62        |
| <b>CAPÍTULO 4.12</b> | <b>USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b>                 | <b>63</b> |
| ARTÍCULO 4.12.1      | DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]                              | 63        |
| Apartado 4.12.1.1    | Ganadería                                                        | 63        |
| Apartado 4.12.1.2    | Otras explotaciones                                              | 63        |
| ARTÍCULO 4.12.2      | CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE [E]                          | 64        |
| <b>CAPÍTULO 4.13</b> | <b>USO DE ACTIVIDAD FORESTAL.</b>                                | <b>64</b> |
| ARTÍCULO 4.13.1      | DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS [E]                                      | 64        |
| <b>CAPÍTULO 4.14</b> | <b>USO DE ACTIVIDADES EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES.</b>      | <b>65</b> |
| ARTÍCULO 4.14.1      | DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]                              | 65        |
| <b>CAPÍTULO 4.15</b> | <b>OTRAS ACTIVIDADES [E]</b>                                     | <b>65</b> |
| <b>CAPÍTULO 4.16</b> | <b>NORMATIVA SECTORIAL [E]</b>                                   | <b>65</b> |
| <b>TÍTULO 5.</b>     | <b>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>                        | <b>67</b> |
| <b>CAPÍTULO 5.1</b>  | <b>OBJETO Y CONTENIDO</b>                                        | <b>67</b> |
| ARTÍCULO 5.1.1       | DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES [E]                                | 67        |
| <b>CAPÍTULO 5.2</b>  | <b>DEFINICIONES RELATIVAS A LAS PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES</b> | <b>67</b> |
| ARTÍCULO 5.2.1       | PARCELA [E]                                                      | 67        |
| ARTÍCULO 5.2.2       | SUPERFICIE DE PARCELA [E]                                        | 67        |
| ARTÍCULO 5.2.3       | SUPERFICIE DE PARCELA NETA [E]                                   | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.4       | ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR [E]                                | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.5       | LINDEROS [E]                                                     | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.6       | FRENTE DE PARCELA [E]                                            | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.7       | FONDO DE PARCELA [E]                                             | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.8       | PARCELA MÍNIMA [E]                                               | 68        |
| ARTÍCULO 5.2.9       | PARCELA EDIFICABLE [E]                                           | 69        |
| ARTÍCULO 5.2.10      | SOLAR [E]                                                        | 69        |
| ARTÍCULO 5.2.11      | PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN [E]                                  | 69        |
| ARTÍCULO 5.2.12      | MANZANA [E]                                                      | 69        |
| ARTÍCULO 5.2.13      | ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES [E]                 | 69        |
| ARTÍCULO 5.2.14      | RASANTE OFICIAL [E]                                              | 70        |

|                        |                                                                                                                     |           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ARTÍCULO 5.2.15</b> | <b>DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN [P]</b>                                                                  | <b>70</b> |
| Apartado 5.2.15.1      | Edificación según su posición en la parcela                                                                         | 70        |
| Apartado 5.2.15.2      | Elementos de la edificación                                                                                         | 70        |
| Apartado 5.2.15.3      | Fachada de la construcción. Línea de fachada                                                                        | 71        |
| Apartado 5.2.15.4      | Fondo máximo edificable                                                                                             | 71        |
| Apartado 5.2.15.5      | Retranqueo de fachada                                                                                               | 71        |
| Apartado 5.2.15.6      | Retranqueo a lindero                                                                                                | 71        |
| <b>ARTÍCULO 5.2.16</b> | <b>OCUPACIÓN DE PARCELA [E]</b>                                                                                     | <b>71</b> |
| <b>ARTÍCULO 5.2.17</b> | <b>RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA [E]</b>                                                         | <b>71</b> |
| <b>CAPÍTULO 5.3</b>    | <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN</b>                                                                     | <b>71</b> |
| <b>ARTÍCULO 5.3.1</b>  | <b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN [E]</b>                                                                                 | <b>71</b> |
| Apartado 5.3.1.1       | Definición                                                                                                          | 71        |
| Apartado 5.3.1.2       | Plantas de la edificación                                                                                           | 72        |
| Apartado 5.3.1.3       | Número máximo de plantas                                                                                            | 72        |
| <b>ARTÍCULO 5.3.2</b>  | <b>EDIFICABILIDAD [E]</b>                                                                                           | <b>72</b> |
| <b>ARTÍCULO 5.3.3</b>  | <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO [E]</b>                                                                       | <b>72</b> |
| <b>ARTÍCULO 5.3.4</b>  | <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO [E]</b>                                                                      | <b>72</b> |
| <b>ARTÍCULO 5.3.5</b>  | <b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE [E]</b>                                                                             | <b>73</b> |
| <b>TÍTULO 6.</b>       | <b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN</b>                                                                               | <b>75</b> |
| <b>CAPÍTULO 6.1</b>    | <b>ALCANCE Y CONTENIDO</b>                                                                                          | <b>75</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.1.1</b>  | <b>OBJETO [E]</b>                                                                                                   | <b>75</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.1.2</b>  | <b>CLASES [E]</b>                                                                                                   | <b>75</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.1.3</b>  | <b>RESPONSABILIDADES [E]</b>                                                                                        | <b>75</b> |
| <b>CAPÍTULO 6.2</b>    | <b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.</b>                                                    | <b>75</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.2.1</b>  | <b>CATÁLOGO DE PROTECCIÓN [E]</b>                                                                                   | <b>75</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.2.2</b>  | <b>PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA [E]</b>                                                                                  | <b>75</b> |
| <b>CAPÍTULO 6.3</b>    | <b>PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS [E]</b>                                                                         | <b>76</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.3.1</b>  | <b>RÉGIMEN DE LAS VÍAS PECUARIAS</b>                                                                                | <b>76</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.3.2</b>  | <b>CONDICIONES PARTICULARES</b>                                                                                     | <b>76</b> |
| <b>CAPÍTULO 6.4</b>    | <b>PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.</b>                                                                                   | <b>77</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.4.1</b>  | <b>ESTUDIOS HIDROLÓGICOS [E]</b>                                                                                    | <b>77</b> |
| <b>ARTÍCULO 6.4.2</b>  | <b>PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES [E]</b>                                                                             | <b>78</b> |
| Apartado 6.4.2.1       | Protección del estado natural de los cauces                                                                         | 78        |
| Apartado 6.4.2.2       | Obras e instalaciones en dominio público hidráulico.                                                                | 78        |
| Apartado 6.4.2.3       | Actuaciones en las márgenes de los cauces.                                                                          | 79        |
| Apartado 6.4.2.4       | Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces.                                                              | 79        |
| Apartado 6.4.2.5       | Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable. | 80        |
| Apartado 6.4.2.6       | Nuevas urbanizaciones.                                                                                              | 80        |
| <b>TÍTULO 7.</b>       | <b>RÉGIMEN GENERAL DE LAS REDES PÚBLICAS</b>                                                                        | <b>81</b> |
| <b>CAPÍTULO 7.1</b>    | <b>DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.</b>                                                                             | <b>81</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.1.1</b>  | <b>DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]</b>                                                                         | <b>81</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.1.2</b>  | <b>NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS [E]</b>                                                                            | <b>81</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.1.3</b>  | <b>CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]</b>                                                                      | <b>81</b> |

|                       |                                                                                |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ARTÍCULO 7.1.4</b> | <b>TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO [E]</b>                                   | <b>81</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.1.5</b> | <b>REGULACIÓN [E]</b>                                                          | <b>82</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.1.6</b> | <b>OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES [E]</b>                     | <b>82</b> |
| Apartado 7.1.6.1      | Procedimientos de obtención.                                                   | 82        |
| Apartado 7.1.6.2      | Adscripción de terrenos.                                                       | 82        |
| Apartado 7.1.6.3      | Ocupación directa.                                                             | 82        |
| Apartado 7.1.6.4      | Permuta o expropiación forzosa.                                                | 82        |
| <b>ARTÍCULO 7.1.7</b> | <b>OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS LOCALES [E]</b>                                 | <b>82</b> |
| Apartado 7.1.7.1      | Redes en suelo urbano.                                                         | 82        |
| Apartado 7.1.7.2      | Redes en suelo urbanizable.                                                    | 83        |
| <b>ARTÍCULO 7.1.8</b> | <b>EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]</b>                                     | <b>83</b> |
| Apartado 7.1.8.1      | Régimen general.                                                               | 83        |
| Apartado 7.1.8.2      | Protección ambiental.                                                          | 83        |
| <b>CAPÍTULO 7.2</b>   | <b>DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES</b>                     | <b>83</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.2.1</b> | <b>RED DE COMUNICACIONES VIARIAS [E]</b>                                       | <b>83</b> |
| Apartado 7.2.1.1      | Definición                                                                     | 83        |
| Apartado 7.2.1.2      | Clasificación                                                                  | 83        |
| Apartado 7.2.1.3      | Régimen de la red de infraestructura viaria supramunicipal: Carreteras         | 83        |
| Apartado 7.2.1.4      | Red supramunicipal de vías pecuarias.                                          | 86        |
| Apartado 7.2.1.5      | Régimen de la red supramunicipal de vías pecuarias.                            | 87        |
| <b>ARTÍCULO 7.2.2</b> | <b>RED DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS [E]</b>                                  | <b>87</b> |
| Apartado 7.2.2.1      | Definición                                                                     | 87        |
| Apartado 7.2.2.2      | Régimen legal específico                                                       | 88        |
| Apartado 7.2.2.3      | Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico | 88        |
| <b>CAPÍTULO 7.3</b>   | <b>DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS</b>                   | <b>88</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.3.1</b> | <b>RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES [E]</b>                                    | <b>88</b> |
| Apartado 7.3.1.1      | Definición                                                                     | 88        |
| Apartado 7.3.1.2      | Clasificación                                                                  | 88        |
| <b>ARTÍCULO 7.3.2</b> | <b>RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS [E]</b>                                 | <b>89</b> |
| Apartado 7.3.2.1      | Definición                                                                     | 89        |
| Apartado 7.3.2.2      | Clasificación                                                                  | 89        |
| Apartado 7.3.2.3      | Régimen general                                                                | 89        |
| Apartado 7.3.2.4      | Régimen de la red de gas.                                                      | 89        |
| Apartado 7.3.2.5      | Régimen de la red de hidrocarburos.                                            | 90        |
| Apartado 7.3.2.6      | Régimen de la red de energía eléctrica.                                        | 90        |
| <b>CAPÍTULO 7.4</b>   | <b>DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>           | <b>91</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.4.1</b> | <b>DEFINICIÓN [E]</b>                                                          | <b>91</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.4.2</b> | <b>CLASIFICACIÓN [E]</b>                                                       | <b>91</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.4.3</b> | <b>REGULACIÓN [E]</b>                                                          | <b>91</b> |
| <b>CAPÍTULO 7.5</b>   | <b>DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES</b>             | <b>92</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.5.1</b> | <b>DEFINICIÓN [E]</b>                                                          | <b>92</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.5.2</b> | <b>CLASIFICACIÓN [E]</b>                                                       | <b>92</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.5.3</b> | <b>REGULACIÓN [E]</b>                                                          | <b>92</b> |
| <b>CAPÍTULO 7.6</b>   | <b>RED DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>                                               | <b>93</b> |
| <b>ARTÍCULO 7.6.1</b> | <b>RED DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACCESO RODADO [P]</b>                          | <b>93</b> |

|                                                              |                                                         |            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|
| Apartado 7.6.1.1                                             | Definición.                                             | 93         |
| Apartado 7.6.1.2                                             | Clasificación.                                          | 93         |
| Apartado 7.6.1.3                                             | Condiciones de ejecución.                               | 93         |
| Apartado 7.6.1.4                                             | Regulación.                                             | 93         |
| ARTÍCULO 7.6.2                                               | REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SUMINISTROS [P]          | 93         |
| Apartado 7.6.2.1                                             | Definición.                                             | 93         |
| Apartado 7.6.2.2                                             | Clasificación.                                          | 93         |
| Apartado 7.6.2.3                                             | Regulación.                                             | 94         |
| ARTÍCULO 7.6.3                                               | RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS [E]                           | 94         |
| <b>TÍTULO 8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO</b>      |                                                         | <b>95</b>  |
| <b>CAPÍTULO 8.1</b>                                          | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                        | <b>95</b>  |
| ARTÍCULO 8.1.1                                               | DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS [E]                           | 95         |
| ARTÍCULO 8.1.2                                               | RÉGIMEN DEL SUELO [E]                                   | 95         |
| ARTÍCULO 8.1.3                                               | ORDENACIÓN PORMENORIZADA [P]                            | 95         |
| ARTÍCULO 8.1.4                                               | RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS API Y APD [E]                | 96         |
| <b>CAPÍTULO 8.2</b>                                          | <b>ÁREAS HOMOGÉNEAS</b>                                 | <b>96</b>  |
| ARTÍCULO 8.2.1                                               | DEFINICIÓN [E]                                          | 96         |
| ARTÍCULO 8.2.2                                               | DETERMINACIONES [E]                                     | 97         |
| <b>CAPÍTULO 8.3</b>                                          | <b>ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.</b>            | <b>97</b>  |
| ARTÍCULO 8.3.1                                               | DEFINICIÓN [E]                                          | 97         |
| ARTÍCULO 8.3.2                                               | DETERMINACIONES [E]                                     | 98         |
| <b>CAPÍTULO 8.4</b>                                          | <b>NORMAS ZONALES</b>                                   | <b>98</b>  |
| ARTÍCULO 8.4.1                                               | DEFINICIÓN [P]                                          | 98         |
| ARTÍCULO 8.4.2                                               | DETERMINACIONES [P]                                     | 99         |
| <b>CAPÍTULO 8.5</b>                                          | <b>OTRAS DETERMINACIONES.</b>                           | <b>99</b>  |
| ARTÍCULO 8.5.1                                               | COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN [E]                      | 99         |
| ARTÍCULO 8.5.2                                               | PROTECCIÓN AMBIENTAL [E]                                | 99         |
| ARTÍCULO 8.5.3                                               | DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES [P]                       | 99         |
| ARTÍCULO 8.5.4                                               | DETERMINACIÓN DE RASANTES [P]                           | 100        |
| <b>CAPÍTULO 8.6</b>                                          | <b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>                        | <b>100</b> |
| ARTÍCULO 8.6.1                                               | CONDICIONES GENERALES [E]                               | 100        |
| ARTÍCULO 8.6.2                                               | ORDENACIÓN PORMENORIZADA [E]                            | 100        |
| ARTÍCULO 8.6.3                                               | GESTIÓN DEL SUELO [E]                                   | 100        |
| Apartado 8.6.3.1                                             | Suelo Urbano Consolidado.                               | 100        |
| Apartado 8.6.3.2                                             | Suelo Urbano No Consolidado                             | 101        |
| ARTÍCULO 8.6.4                                               | PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS [P] | 101        |
| <b>TÍTULO 9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE</b> |                                                         | <b>103</b> |
| <b>CAPÍTULO 9.1</b>                                          | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                        | <b>103</b> |
| ARTÍCULO 9.1.1                                               | DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS [E]                           | 103        |
| ARTÍCULO 9.1.2                                               | RÉGIMEN DEL SUELO [E]                                   | 103        |
| <b>CAPÍTULO 9.2</b>                                          | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>                    | <b>103</b> |
| ARTÍCULO 9.2.1                                               | DIVISIÓN EN SECTORES [E]                                | 103        |
| ARTÍCULO 9.2.2                                               | DETERMINACIONES [E]                                     | 104        |

|                      |                                                                                                                                                                       |            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTÍCULO 9.2.3       | ÁREAS DE REPARTO [E]                                                                                                                                                  | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.4       | COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN [E]                                                                                                                                   | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.5       | APROVECHAMIENTOS UNITARIOS [E]                                                                                                                                        | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.6       | DESARROLLO DEL SUS: ORDENACIÓN PORMENORIZADA [E]                                                                                                                      | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.7       | DESARROLLO DEL SUS: GESTIÓN DEL SUELO [E]                                                                                                                             | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.8       | DESARROLLO DEL SUS: OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN [P]                                                                                                             | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.9       | DESARROLLO DEL SUS: PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES [P]                                                                                                               | 104        |
| ARTÍCULO 9.2.10      | EVALUACIÓN AMBIENTAL [E]                                                                                                                                              | 105        |
| <b>CAPÍTULO 9.3</b>  | <b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>                                                                                                                               | <b>105</b> |
| ARTÍCULO 9.3.1       | RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO [E]                                                                                                                      | 105        |
| ARTÍCULO 9.3.2       | CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUNS [E]                                                                                             | 105        |
| ARTÍCULO 9.3.3       | CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL EN SUNS [E]                                                                                         | 108        |
| ARTÍCULO 9.3.4       | CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO [E]                                                                                            | 109        |
| <b>TÍTULO 10.</b>    | <b>REGULACIÓN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>                                                                                                      | <b>111</b> |
| <b>CAPÍTULO 10.1</b> | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                                                      | <b>111</b> |
| ARTÍCULO 10.1.1      | DELIMITACIÓN [E]                                                                                                                                                      | 111        |
| ARTÍCULO 10.1.2      | CATEGORÍAS [E]                                                                                                                                                        | 111        |
| ARTÍCULO 10.1.3      | RÉGIMEN DEL SUELO [E]                                                                                                                                                 | 112        |
| ARTÍCULO 10.1.4      | AFECCIONES SECTORIALES [E]                                                                                                                                            | 112        |
| <b>CAPÍTULO 10.2</b> | <b>REGULACIÓN GENERAL</b>                                                                                                                                             | <b>113</b> |
| ARTÍCULO 10.2.1      | INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS [E]                                                                                                                                 | 113        |
| ARTÍCULO 10.2.2      | INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL [E]                                                                                                                                     | 113        |
| ARTÍCULO 10.2.3      | CIERRE DE FINCAS [E]                                                                                                                                                  | 113        |
| ARTÍCULO 10.2.4      | NORMAS CONCURRENTES [E]                                                                                                                                               | 113        |
| ARTÍCULO 10.2.5      | ACTUACIONES PERMITIDAS [E]                                                                                                                                            | 113        |
| <b>CAPÍTULO 10.3</b> | <b>RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES</b>                                                                                                                                      | <b>114</b> |
| ARTÍCULO 10.3.1      | CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL [E]                                                                                                                     | 114        |
| ARTÍCULO 10.3.2      | PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES [E]                                                                                                                                        | 114        |
| ARTÍCULO 10.3.3      | PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE [E]                                                                                                                             | 114        |
| ARTÍCULO 10.3.4      | OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS [E]                                                                                                                              | 114        |
| ARTÍCULO 10.3.5      | PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO [E]                                                                                                                                     | 114        |
| ARTÍCULO 10.3.6      | TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES [E]                                                                                                                          | 114        |
| <b>CAPÍTULO 10.4</b> | <b>REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>                                                                                                       | <b>115</b> |
| ARTÍCULO 10.4.1      | USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]                                                                                                             | 115        |
| ARTÍCULO 10.4.2      | USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]                                                                                                          | 115        |
| Apartado 10.4.2.1    | Clasificación                                                                                                                                                         | 115        |
| Apartado 10.4.2.2    | GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos                                                               | 115        |
| Apartado 10.4.2.3    | GRUPO II. Actividades de Extracción de Recursos Minerales                                                                                                             | 116        |
| Apartado 10.4.2.4    | GRUPO III. Instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales | 117        |
| Apartado 10.4.2.5    | GRUPO IV. Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible                                                                                                   | 117        |
| Apartado 10.4.2.6    | GRUPO V. Establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales                                                                                     | 117        |
| Apartado 10.4.2.7    | GRUPO VI. Edificios tradicionales con valor etnográfico o arquitectónico                                                                                              | 117        |

|                      |                                                                                                      |            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Apartado 10.4.2.8    | GRUPO VII. Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.    | 117        |
| Apartado 10.4.2.9    | GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.   | 118        |
| ARTÍCULO 10.4.3      | RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]     | 118        |
| <b>CAPÍTULO 10.5</b> | <b>CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.</b> | <b>123</b> |
| ARTÍCULO 10.5.1      | CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO [E]                                            | 123        |
| ARTÍCULO 10.5.2      | CONDICIONES DE PARCELA [E]                                                                           | 123        |
| <b>CAPÍTULO 10.6</b> | <b>CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN</b>                       | <b>124</b> |
| ARTÍCULO 10.6.1      | DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN [E]                                                                | 124        |
| ARTÍCULO 10.6.2      | RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN [E]                                                       | 124        |
| <b>CAPÍTULO 10.7</b> | <b>PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.</b>                                          | <b>124</b> |
| ARTÍCULO 10.7.1      | CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]                                    | 124        |
| ARTÍCULO 10.7.2      | CONDICIONES [E]                                                                                      | 125        |
| ARTÍCULO 10.7.3      | RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]                       | 125        |
| Apartado 10.7.3.1    | Legislación agraria.                                                                                 | 125        |
| Apartado 10.7.3.2    | Prohibiciones.                                                                                       | 125        |
| Apartado 10.7.3.3    | Excepciones.                                                                                         | 125        |
| Apartado 10.7.3.4    | Protección del dominio público.                                                                      | 125        |
| <b>CAPÍTULO 10.8</b> | <b>DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</b>                                              | <b>126</b> |
| ARTÍCULO 10.8.1      | DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES [E]                                                                 | 126        |
| ARTÍCULO 10.8.2      | DETERMINACIONES [E]                                                                                  | 126        |
| <b>TÍTULO 11.</b>    | <b>DETERMINACIONES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>                     | <b>127</b> |
| <b>CAPÍTULO 11.1</b> | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                     | <b>127</b> |
| ARTÍCULO 11.1.1      | CATEGORÍAS [E]                                                                                       | 127        |
| ARTÍCULO 11.1.2      | ADMISIBILIDAD DE LOS USOS [E]                                                                        | 128        |
| <b>CAPÍTULO 11.2</b> | <b>SNUP-01. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA B</b>                                                 | <b>129</b> |
| ARTÍCULO 11.2.1      | ÁMBITO [E]                                                                                           | 129        |
| ARTÍCULO 11.2.2      | REGULACIÓN [E]                                                                                       | 129        |
| ARTÍCULO 11.2.3      | OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]                                                                  | 129        |
| ARTÍCULO 11.2.4      | CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]                                   | 129        |
| Apartado 11.2.4.1    | Regulación de los usos                                                                               | 129        |
| Apartado 11.2.4.2    | Usos prohibidos                                                                                      | 130        |
| ARTÍCULO 11.2.5      | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                                                                 | 132        |
| <b>CAPÍTULO 11.3</b> | <b>SNUP-02. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA D</b>                                                 | <b>135</b> |
| ARTÍCULO 11.3.1      | ÁMBITO [E]                                                                                           | 135        |
| ARTÍCULO 11.3.2      | REGULACIÓN [E]                                                                                       | 135        |
| ARTÍCULO 11.3.3      | OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]                                                                  | 135        |
| ARTÍCULO 11.3.4      | CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]                                   | 136        |
| Apartado 11.3.4.1    | Determinaciones para el uso ordenado de los recursos naturales                                       | 136        |

|                       |                                                                    |            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Apartado 11.3.4.2     | Usos prohibidos                                                    | 137        |
| ARTÍCULO 11.3.5       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 137        |
| <b>CAPÍTULO 11.4</b>  | <b>SNUP-03. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA E</b>               | <b>141</b> |
| ARTÍCULO 11.4.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 141        |
| ARTÍCULO 11.4.2       | REGULACIÓN [E]                                                     | 141        |
| ARTÍCULO 11.4.3       | OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]                                | 141        |
| ARTÍCULO 11.4.4       | CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E] | 141        |
| Apartado 11.4.4.1     | Determinaciones para el uso ordenado de los recursos naturales     | 141        |
| Apartado 11.4.4.2     | Usos prohibidos                                                    | 142        |
| ARTÍCULO 11.4.5       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 143        |
| <b>CAPÍTULO 11.5</b>  | <b>SNUP-04 PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA F</b>                | <b>147</b> |
| ARTÍCULO 11.5.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 147        |
| ARTÍCULO 11.5.2       | REGULACIÓN [E]                                                     | 147        |
| ARTÍCULO 11.5.3       | OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]                                | 147        |
| ARTÍCULO 11.5.4       | CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E] | 147        |
| Apartado 11.5.4.1     | Determinaciones para el uso ordenado de los recursos naturales     | 147        |
| Apartado 11.5.4.2     | Usos prohibidos                                                    | 148        |
| ARTÍCULO 11.5.5       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 148        |
| <b>CAPÍTULO 11.6</b>  | <b>SNUP-05. RED NATURA ZEC-ZEPA</b>                                | <b>153</b> |
| ARTÍCULO 11.6.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 153        |
| ARTÍCULO 11.6.2       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 153        |
| ARTÍCULO 11.6.3       | OTRAS CONDICIONES [P]                                              | 155        |
| <b>CAPÍTULO 11.7</b>  | <b>SNUP-06. HÁBITATS NATURALES</b>                                 | <b>157</b> |
| ARTÍCULO 11.7.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 157        |
| ARTÍCULO 11.7.2       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 157        |
| ARTÍCULO 11.7.3       | OTRAS CONDICIONES [P]                                              | 159        |
| <b>CAPÍTULO 11.8</b>  | <b>SNUP-07. FORESTAL Y DE MONTES</b>                               | <b>161</b> |
| ARTÍCULO 11.8.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 161        |
| ARTÍCULO 11.8.2       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 161        |
| ARTÍCULO 11.8.3       | CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E]    | 163        |
| ARTÍCULO 11.8.4       | OTRAS CONDICIONES [P]                                              | 163        |
| <b>CAPÍTULO 11.9</b>  | <b>SNUP-08. VÍAS PECUARIAS</b>                                     | <b>165</b> |
| ARTÍCULO 11.9.1       | ÁMBITO [E]                                                         | 165        |
| ARTÍCULO 11.9.2       | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 167        |
| ARTÍCULO 11.9.3       | CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E]    | 169        |
| <b>CAPÍTULO 11.10</b> | <b>SNUP-09. ZONAS INUNDABLES</b>                                   | <b>171</b> |
| ARTÍCULO 11.10.1      | ÁMBITO [E]                                                         | 171        |
| ARTÍCULO 11.10.2      | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 171        |
| ARTÍCULO 11.10.3      | OTRAS CONDICIONES [P]                                              | 174        |
| <b>CAPÍTULO 11.11</b> | <b>SNUP-10. RED VIARIA Y RED FERROVIARIA</b>                       | <b>175</b> |
| ARTÍCULO 11.11.1      | ÁMBITO [E]                                                         | 175        |
| ARTÍCULO 11.11.2      | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                               | 175        |
| Apartado 11.11.2.1    | Red Viaria                                                         | 175        |

|                       |                                                                 |            |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Apartado 11.11.2.2    | Red Ferroviaria                                                 | 177        |
| ARTÍCULO 11.11.3      | CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E] | 180        |
| <b>CAPÍTULO 11.12</b> | <b>SNUP-11. VEGAS Y REGADÍOS</b>                                | <b>181</b> |
| ARTÍCULO 11.12.1      | ÁMBITO [E]                                                      | 181        |
| ARTÍCULO 11.12.2      | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                            | 181        |
| ARTÍCULO 11.12.3      | OTRAS CONDICIONES [P]                                           | 183        |
| <b>CAPÍTULO 11.13</b> | <b>SNUP-12. PAISAJE AGRÍCOLA TRADICIONAL</b>                    | <b>185</b> |
| ARTÍCULO 11.13.1      | ÁMBITO [E]                                                      | 185        |
| ARTÍCULO 11.13.2      | CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]                            | 185        |
| ARTÍCULO 11.13.3      | OTRAS CONDICIONES [P]                                           | 187        |
| <b>TÍTULO 12.</b>     | <b>NORMAS ZONALES</b>                                           | <b>189</b> |
| <b>CAPÍTULO 12.1</b>  | <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>                                | <b>189</b> |
| ARTÍCULO 12.1.1       | ZONAS DE ORDENACIÓN [E]                                         | 189        |
| ARTÍCULO 12.1.2       | NORMAS ZONALES [E]                                              | 189        |
| ARTÍCULO 12.1.3       | ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS [P]                        | 189        |
| ARTÍCULO 12.1.4       | SITUACIÓN DE LOS USOS [P]                                       | 190        |
| ARTÍCULO 12.1.5       | DESTINO DE LOS USOS [P]                                         | 190        |
| <b>CAPÍTULO 12.2</b>  | <b>NORMA ZONAL R-1: CASCO TRADICIONAL.</b>                      | <b>193</b> |
| ARTÍCULO 12.2.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                           | 193        |
| ARTÍCULO 12.2.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                  | 193        |
| ARTÍCULO 12.2.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                     | 193        |
| Apartado 12.2.3.1     | Condiciones de parcela.                                         | 193        |
| Apartado 12.2.3.2     | Intensidad.                                                     | 194        |
| Apartado 12.2.3.3     | Volumen y forma.                                                | 194        |
| ARTÍCULO 12.2.4       | USOS [P]                                                        | 195        |
| <b>CAPÍTULO 12.3</b>  | <b>NORMA ZONAL R-2: VIVIENDA COLECTIVA.</b>                     | <b>201</b> |
| ARTÍCULO 12.3.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                           | 201        |
| ARTÍCULO 12.3.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                  | 201        |
| ARTÍCULO 12.3.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                     | 201        |
| Apartado 12.3.3.1     | Condiciones de parcela.                                         | 201        |
| Apartado 12.3.3.2     | Intensidad.                                                     | 202        |
| Apartado 12.3.3.3     | Volumen y forma.                                                | 203        |
| ARTÍCULO 12.3.4       | USOS [P]                                                        | 204        |
| <b>CAPÍTULO 12.4</b>  | <b>NORMA ZONAL R-3: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.</b>         | <b>209</b> |
| ARTÍCULO 12.4.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                           | 209        |
| ARTÍCULO 12.4.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                  | 209        |
| ARTÍCULO 12.4.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                     | 209        |
| Apartado 12.4.3.1     | Condiciones de parcela.                                         | 209        |
| Apartado 12.4.3.2     | Intensidad                                                      | 210        |
| Apartado 12.4.3.3     | Volumen y forma.                                                | 210        |
| ARTÍCULO 12.4.4       | USOS [P]                                                        | 211        |
| <b>CAPÍTULO 12.5</b>  | <b>NORMA ZONAL R-4: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.</b>           | <b>215</b> |
| ARTÍCULO 12.5.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                           | 215        |
| ARTÍCULO 12.5.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                  | 215        |

|                       |                                                                       |            |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTÍCULO 12.5.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 215        |
| Apartado 12.5.3.1     | Condiciones de parcela.                                               | 215        |
| Apartado 12.5.3.2     | Intensidad.                                                           | 215        |
| Apartado 12.5.3.3     | Volumen y forma.                                                      | 216        |
| ARTÍCULO 12.5.4       | USOS [P]                                                              | 216        |
| <b>CAPÍTULO 12.6</b>  | <b>NORMA ZONAL I-1: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.</b>    | <b>221</b> |
| ARTÍCULO 12.6.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                                 | 221        |
| ARTÍCULO 12.6.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                        | 221        |
| ARTÍCULO 12.6.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 221        |
| Apartado 12.6.3.1     | Condiciones de parcela.                                               | 221        |
| Apartado 12.6.3.2     | Intensidad.                                                           | 221        |
| Apartado 12.6.3.3     | Volumen y forma.                                                      | 222        |
| ARTÍCULO 12.6.4       | USOS [P]                                                              | 222        |
| <b>CAPÍTULO 12.7</b>  | <b>NORMA ZONAL I-2: PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLÍGONOS.</b> | <b>227</b> |
| ARTÍCULO 12.7.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                                 | 227        |
| ARTÍCULO 12.7.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                        | 227        |
| ARTÍCULO 12.7.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 227        |
| Apartado 12.7.3.1     | Condiciones de parcela.                                               | 227        |
| Apartado 12.7.3.2     | Intensidad.                                                           | 227        |
| Apartado 12.7.3.3     | Volumen y forma.                                                      | 228        |
| ARTÍCULO 12.7.4       | USOS [P]                                                              | 228        |
| <b>CAPÍTULO 12.8</b>  | <b>NORMA ZONAL I-3: INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS.</b>               | <b>233</b> |
| ARTÍCULO 12.8.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                                 | 233        |
| ARTÍCULO 12.8.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                        | 233        |
| ARTÍCULO 12.8.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 233        |
| Apartado 12.8.3.1     | Condiciones de parcela.                                               | 233        |
| Apartado 12.8.3.2     | Intensidad.                                                           | 233        |
| Apartado 12.8.3.3     | Volumen y forma.                                                      | 233        |
| ARTÍCULO 12.8.4       | USOS [P]                                                              | 234        |
| <b>CAPÍTULO 12.9</b>  | <b>NORMA ZONAL I-4: INDUSTRIAS Y ALMACENES DE MEDIO TAMAÑO.</b>       | <b>239</b> |
| ARTÍCULO 12.9.1       | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                                 | 239        |
| ARTÍCULO 12.9.2       | TIPOLOGÍAS [P]                                                        | 239        |
| ARTÍCULO 12.9.3       | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 239        |
| Apartado 12.9.3.1     | Condiciones de parcela.                                               | 239        |
| Apartado 12.9.3.2     | Intensidad.                                                           | 239        |
| Apartado 12.9.3.3     | Volumen y forma.                                                      | 239        |
| ARTÍCULO 12.9.4       | USOS [P]                                                              | 240        |
| <b>CAPÍTULO 12.10</b> | <b>NORMA ZONAL I-5: INDUSTRIA ESCAPARATE.</b>                         | <b>245</b> |
| ARTÍCULO 12.10.1      | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                                 | 245        |
| ARTÍCULO 12.10.2      | TIPOLOGÍAS [P]                                                        | 245        |
| ARTÍCULO 12.10.3      | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                                           | 245        |
| Apartado 12.10.3.1    | Condiciones de parcela.                                               | 245        |
| Apartado 12.10.3.2    | Intensidad.                                                           | 245        |
| ARTÍCULO 12.10.1      | VOLUMEN Y FORMA.                                                      | 247        |
| ARTÍCULO 12.10.2      | USOS [P]                                                              | 247        |

|                       |                                                       |            |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPÍTULO 12.11</b> | <b>NORMA ZONAL I-6: TERCIARIO INDUSTRIAL</b>          | <b>253</b> |
| ARTÍCULO 12.11.1      | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                 | 253        |
| ARTÍCULO 12.11.2      | TIPOLOGÍAS [P]                                        | 253        |
| ARTÍCULO 12.11.3      | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                           | 253        |
| Apartado 12.11.3.1    | Condiciones de parcela.                               | 253        |
| Apartado 12.11.3.2    | Intensidad.                                           | 253        |
| Apartado 12.11.3.3    | Volumen y forma.                                      | 253        |
| ARTÍCULO 12.11.4      | USOS [P]                                              | 254        |
| <b>CAPÍTULO 12.12</b> | <b>NORMA ZONAL T: TERCIARIO COMERCIAL</b>             | <b>259</b> |
| ARTÍCULO 12.12.1      | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                 | 259        |
| ARTÍCULO 12.12.2      | TIPOLOGÍAS [P]                                        | 259        |
| ARTÍCULO 12.12.3      | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                           | 259        |
| Apartado 12.12.3.1    | Condiciones de parcela.                               | 259        |
| Apartado 12.12.3.2    | Intensidad.                                           | 259        |
| Apartado 12.12.3.3    | Volumen y forma.                                      | 260        |
| ARTÍCULO 12.12.4      | USOS [P]                                              | 260        |
| <b>CAPÍTULO 12.13</b> | <b>NORMA ZONAL EQ: EQUIPAMIENTO</b>                   | <b>269</b> |
| ARTÍCULO 12.13.1      | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                 | 269        |
| ARTÍCULO 12.13.2      | TIPOLOGÍAS [P]                                        | 269        |
| ARTÍCULO 12.13.3      | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                           | 269        |
| Apartado 12.13.3.1    | Condiciones de parcela.                               | 269        |
| Apartado 12.13.3.2    | Intensidad.                                           | 269        |
| Apartado 12.13.3.3    | Volumen y forma.                                      | 269        |
| ARTÍCULO 12.13.4      | USOS [P]                                              | 270        |
| <b>CAPÍTULO 12.14</b> | <b>NORMA ZONAL EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b> | <b>275</b> |
| ARTÍCULO 12.14.1      | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]                 | 275        |
| ARTÍCULO 12.14.2      | TIPOLOGÍAS [P]                                        | 275        |
| ARTÍCULO 12.14.3      | PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]                           | 275        |
| Apartado 12.14.3.1    | Condiciones de parcela.                               | 275        |
| Apartado 12.14.3.2    | Intensidad.                                           | 275        |
| Apartado 12.14.3.3    | Volumen y forma.                                      | 275        |
| ARTÍCULO 12.14.4      | USOS [P]                                              | 275        |



**TÍTULO 0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene las **Normas Urbanísticas** del Avance del Plan General de Arganda del Rey, con los contenidos del artículo 43 e) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

Los trabajos de revisión del PGOU de Arganda del Rey fueron adjudicados al equipo redactor integrado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**, entidad adjudicataria desde la que se coordina el equipo redactor.

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación del equipo redactor.

Madrid, diciembre de 2022.



Jesús Mª Rueda Colinas  
Arquitecto



## **TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **CAPÍTULO 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

#### **Artículo 1.1.1 OBJETO [E]**

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Arganda del Rey, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### **Artículo 1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO [E]**

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye al Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 14 de enero de 1999 (BOCM nº 82 de 8/4/1999), si bien el propio acuerdo aplazaba la aprobación definitiva de la ordenación en determinados ámbitos, así como de algunas determinaciones normativas. Una vez realizadas las subsanaciones, se aprobó definitivamente por el CG de la CAM en 2005 (BOCM nº 263 de 4/11/2005), quedando algunas cuestiones pendientes de resolver.

#### **Artículo 1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN [E]**

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Arganda del Rey.

#### **Artículo 1.1.4 DETERMINACIONES [E]**

La presente Normativa del Plan General distingue entre:

- Determinaciones de Ordenación Estructural, marcando los artículos correspondientes con [E]
- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada, marcando los artículos correspondientes con [P]

Además, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, no incluye determinaciones relativas a urbanización, instalaciones, edificación y construcción. Su aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local. Así, se remite a lo establecido por las correspondientes ORDENANZAS MUNICIPALES.

#### **Artículo 1.1.5 VIGENCIA [E]**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General entrará en vigor el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

### **CAPÍTULO 1.2 EFECTOS Y PUBLICIDAD**

#### **Artículo 1.2.1 EFECTOS [E]**

La entrada en vigor del Plan General producirá todos los efectos contenidos en el artículo 64 de la Ley 9/2001, vinculándose automáticamente los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación otorgadas por el Plan, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y

determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

La entrada en vigor supone la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización esté prevista o sea precisa la expropiación. A estos efectos, se entenderán incluidos en todo caso los suelos necesarios para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Asimismo, la entrada en vigor del Plan supone la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos dispuestos en el Apartado 2.2.5.3 de la presente normativa.

### **Artículo 1.2.2**    **PUBLICIDAD [E]**

Cualquier persona, física o jurídica, tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o en el registro administrativo de la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, toda la documentación del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, pudiendo extenderse copias de los mismos que acrediten a todos los efectos legales su contenido. Así mismo, podrá solicitar al Ayuntamiento que le sea expedida por escrito información del régimen aplicable a una finca, mediante certificaciones o cédulas urbanísticas.

## **CAPÍTULO 1.3**    **REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**

### **Artículo 1.3.1**    **CRITERIOS DE REVISIÓN [E]**

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurantes, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del mismo.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

1. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
2. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
3. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
4. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
5. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos veinte años desde su entrada en vigor.

### **Artículo 1.3.2**    **MODIFICACIONES [E]**

Se considerarán modificaciones del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en el artículo anterior.

Deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La documentación completa de la Modificación incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

**Artículo 1.3.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO [E]**

El Plan General podrá ser suspendido de manera cautelar en la forma y con los fines señalados en el artículo 70 de la Ley 9/2001.

**CAPÍTULO 1.4 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

**Artículo 1.4.1 NORMATIVA BÁSICA [E]**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**Artículo 1.4.2 NORMATIVA SECTORIAL [E]**

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos con incidencia parcial en la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Dicha normativa será de aplicación con carácter complementario a lo regulado en este Plan General, estableciéndose su obligado cumplimiento.

**CAPÍTULO 1.5 NORMAS DE INTERPRETACIÓN [E]**

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad,

mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## **TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 2.1.1 CLASES DE SUELO [E]**

Con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en Urbano (Consolidado y No Consolidado), Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado), y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO [E]**

Conforme al artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, las situaciones básicas de suelo a efectos de su valoración, expropiación y demás circunstancias que, reguladas en dicha ley, son: Suelo Urbanizado y Suelo Rural.

La correspondencia entre las distintas clases de suelo establecidas por el presente Plan General y las distintas situaciones básicas de suelo de la legislación estatal se ajusta a lo siguiente:

##### **1. Suelo urbanizado.**

- a. Suelo Urbano Consolidado.

##### **2. Suelo rural.**

- a. Suelo Urbano No Consolidado.
- b. Suelo Urbanizable.
- c. Suelo No Urbanizable

El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución y el Suelo Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

#### **Artículo 2.1.3 SUELO URBANO [E]**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

**1. SUELO URBANO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

**2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el Título 9 de las Normas Urbanísticas.

**Artículo 2.1.4 SUELO URBANIZABLE [E]**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y No Sectorizado (SUNS).

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 9 de las Normas Urbanísticas.

**Artículo 2.1.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]**

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. **Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial**, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica.
2. **Suelo No Urbanizable de Protección Urbanística**, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

**1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.**

- a. **SNUP-01.** Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- b. **SNUP-02:** Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- c. **SNUP-03.** Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
- d. **SNUP-04.** Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
- e. **SNUP-05.** Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
- f. **SNUP-06.** Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
- g. **SNUP-07.** Protección Forestal de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid.
- h. **SNUP-08,** de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- i. **SNUP-09,** de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).
- j. **SNUP-10,** de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.

- i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

**2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.** El Plan General de Arganda del Rey establece las siguientes categorías:

- a. **SNUP-11.** Protección de Cauces y Vegas.
- b. **SNUP-12.** Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

## **CAPÍTULO 2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **Artículo 2.2.1 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR [E]**

#### **Apartado 2.2.1.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR**

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el Apartado 2.2.1.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de viario público con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso pavimentado, peatonal y rodado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación y a las características del núcleo urbano en que se encuentren.
3. Disponer de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica desde las redes municipales correspondientes, así como de servicio de telecomunicaciones, conforme a la legislación y condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación
4. En el caso de varias viviendas en una única parcela, se redactará un Proyecto Unitario que defina las distintas edificaciones, las zonas privativas y las comunes.

#### **Apartado 2.2.1.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

##### **A. RÉGIMEN GENERAL.**

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el Apartado 2.2.1.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

##### **B. ACTUACIONES AISLADAS.**

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo; o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

2. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
3. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
4. No obstante, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el Apartado 2.2.1.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante la delimitación de actuaciones aisladas.

#### **Apartado 2.2.1.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE**

Cuando se trate de una parcela incluida en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado o sector de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.
3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el Apartado 2.2.1.1.

#### **Apartado 2.2.1.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA**

Excepcionalmente podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en Suelo Urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que, tratándose de suelo incluido en un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las Redes Generales, Supramunicipales y Locales que estén en funcionamiento.

3. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece según presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias, en los porcentajes que determine el Ayuntamiento mediante Ordenanza Municipal. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación de Proyecto de Parcelación o similar, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

5. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté recepcionada la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera quitado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 5.

## **Artículo 2.2.2 DEBERES DE URBANIZACIÓN [E]**

### **Apartado 2.2.2.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN**

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica sufragar los costes de la actuación en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

A tal efecto, se entenderá que los conceptos cuyo coste debe ser sufragado por los propietarios son los enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001.

### **Apartado 2.2.2.2 INCUMPLIMIENTO**

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

1. A la extinción del derecho a urbanizar.
2. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
3. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

## **Artículo 2.2.3 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS [E]**

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

### **A. EDIFICACIÓN**

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

### **B. CONSERVACIÓN**

Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin producir en la misma alteración alguna, ni realizar en ella usos o actividades no autorizadas.

Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Para dar cumplimiento a la anterior condición, cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación.
2. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad Urbanística de Conservación.

#### C. Uso

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos de forma efectiva al uso en cada caso establecido por el PGOU.
2. Destino provisional de solares: En todos los terrenos que tengan la consideración de solar hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a. De descanso y estancia de personas.
  - b. De recreo para la infancia.
  - c. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

#### **Artículo 2.2.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL [E]**

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, en los suelos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, podrán implantarse aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estuvieran expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial que corresponda, las cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

El título habilitante para estas actuaciones será otorgado con las condiciones del artículo 20.1-b LSCM.

#### **Artículo 2.2.5 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES [E]**

##### **Apartado 2.2.5.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA**

Los edificios e instalaciones preexistentes que se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente Plan General para los suelos que ocupan, en caso de que no dispongan de ningún título habilitante de naturaleza urbanística, deberán regularizar su situación en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Una vez que se cuente con título habilitante de naturaleza urbanística, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable de Protección, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.

Y en el Suelo No Urbanizable de Protección, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

**Apartado 2.2.5.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas Urbanísticas y en el Catálogo de Protección de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

**Apartado 2.2.5.3 EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación.

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por:

- Ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo.
- Ser disconformes con el planeamiento la localización o las condiciones de edificación.

Se distingue, así mismo, las realizadas bajo amparo de licencia urbanística legal y aquellas realizadas sin esta cobertura.

De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en las mismas, se consideran las siguientes categorías.

1. **Fuera de ordenación total:** se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, los edificios e instalaciones que, fuera del suelo urbano, se hallen dentro de la zona de protección (art. 31 de la Ley 3/1991) de las carreteras autonómicas presentes en el municipio se encontrarán en situación de fuera de ordenación total.

2. **Fuera de ordenación parcial:** se incluyen aquí las edificaciones, construcciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Son las no comprendidas en la categoría anterior.

**Apartado 2.2.5.4 ACTUACIONES EN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN**

En ellas, además de las obras de mantenimiento, se permiten las de consolidación y reestructuración, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista. En todo caso, en esta categoría se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

**A. FUERA DE ORDENACIÓN POR SER DISCONFORME EL USO IMPLANTADO**

En el caso de que la situación de fuera de ordenación está provocada únicamente por el uso implantado, se debe distinguir:

1. Si cuenta con licencia previa<sup>1</sup>, se remite a lo establecido en el punto C.4.a) del presente apartado. Todo esto con la condición de no crear mayor perjuicio al entorno.
2. Si no cuenta con licencia previa<sup>2</sup>, se permite el mantenimiento de las actividades existentes, pudiendo realizar únicamente obras de conservación o mantenimiento, consolidación o acondicionamiento.

#### **B. FUERA DE ORDENACIÓN TOTAL POR CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

El objetivo final del Plan es la eliminación completa de la situación de “fuera de ordenación total” con la corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio y la restitución de la integridad del dominio público.

Así, en tanto se eliminan las condiciones que determinan la situación de “fuera de ordenación total”, se admitirán únicamente las obras permitidas por la legislación vigente, siempre encaminadas al cumplimiento de las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, a saber:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Adecuación o acondicionamiento

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se admitirán, en el caso de que fuera viable, las obras necesarias para eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
2. En el caso de que algún uso existente no esté permitido:
  - a. Si cuenta con licencia previa<sup>3</sup>, podrá mantenerse, e incluso, realizar obras para mejorar su funcionamiento.
  - b. Si no cuenta con licencia previa<sup>4</sup>, se permite el mantenimiento de las actividades existentes hasta que se produzca la demolición o adaptación de la edificación a la normativa del Plan.
3. En el caso de que el uso existente esté permitido, podrá mantenerse, pudiéndose, incluso, realizar obras para mejorar su funcionamiento.
4. La concesión de la autorización para cualquier obra que pudiera incrementar el valor del inmueble estará condicionada a la renuncia a dicho valor, a efectos del cálculo de su justiprecio o su valoración en procesos de equidistribución.

#### **C. FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL POR CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Se admiten las actuaciones señaladas en el punto anterior y, además las siguientes:

- Ampliación
- Reestructuración Parcial, no afectando a más del 50% de la superficie edificada.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Que estén permitidas en la zona de ordenanza correspondiente.
2. Que la edificación resultante cumpla los parámetros máximos de edificabilidad, ocupación y altura de la Zona donde se encuentre.
3. Que con la actuación no se aumente el número de viviendas sobre la parcela respecto a las existentes.
4. En el caso de los usos existentes que precisan licencia de actividad y no estén permitidos en la normativa del Plan:

---

<sup>1</sup> Ya sea de actividad o, para vivienda de primera ocupación o equivalente.

<sup>2</sup> Ya sea de actividad o, para vivienda de primera ocupación o equivalente.

<sup>3</sup> Ya sea de actividad o, para vivienda de primera ocupación o equivalente.

<sup>4</sup> Ya sea de actividad o, para vivienda de primera ocupación o equivalente.

- a. Si cuenta con licencia previa, podrá mantenerse, e incluso, realizar obras para mejorar su funcionamiento.
  - b. Si no cuenta con licencia previa, deberá ser eliminado previamente a cualquier obra de ampliación o reestructuración.
5. En el caso de los usos existentes que precisan licencia de actividad y que están permitidos también en la nueva normativa:
  - a. Si cuenta con licencia de actividad previa, podrá mantenerse, e incluso, realizar obras de ampliación o reestructuración parcial.
  - b. Si no cuenta con licencia previa, podrá mantenerse, y realizar obras para mejorar su funcionamiento de las permitidas para la situación de fuera de ordenación total.
6. Se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades a aquellos admitidos en la zona correspondiente.
7. Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
8. La concesión de la autorización para cualquier obra que pudiera incrementar el valor del inmueble estará condicionada a la renuncia a dicho valor, a efectos del cálculo de su justiprecio o su valoración en procesos de equidistribución.



## **TÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO 3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO**

#### **Artículo 3.1.1 CONDICIONES GENERALES [E]**

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Plan General.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como en la gestión o ejecución, tal y como se señala en el presente capítulo.

#### **Artículo 3.1.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO [E]**

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General en los terrenos sobre los que éste establezca la ordenación pormenorizada.
  - b. En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada a otro instrumento de planificación, la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
  - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Estudios de Detalle, Planes Parciales de Reforma Interior o Planes Especiales que modifiquen o completen esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando incluya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones.
  - b. También basta con la aprobación del Plan General en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y éste sea expresamente asumido por el Plan General.
  - c. En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada a Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los Sistemas Supramunicipales, Generales o Locales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

### **CAPÍTULO 3.2 GESTIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 3.2.1 MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA [E]**

Conforme al artículo 79 LSCM, se distinguen dos modalidades de gestión:

1. **Actuaciones Integradas.** A través de la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.
2. **Actuaciones Aisladas.** En los siguientes supuestos:

- a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

El Suelo Urbano Consolidado se desarrollará mediante actuaciones aisladas, mientras que el No Consolidado y el Urbanizable lo hará conforme a la modalidad establecida para cada ámbito de actuación y sector en la correspondiente ficha del Plan General.

### **Artículo 3.2.2    ACTUACIONES INTEGRADAS [E]**

#### **Apartado 3.2.2.1    DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Conforme al artículo 35.4-f) de la Ley 9/2001, la delimitación de las Unidades de Ejecución se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, conforme a los criterios definidos en el artículo 99 de la misma Ley.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de ejecución podrán modificarse y establecerse conforme a lo previsto en el artículo 100 de la mencionada Ley 9/2001, pudiendo iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de ejecución sobre los siguientes ámbitos:

- 1. Suelo Urbano No Consolidado:** la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una unidad de ejecución, con la excepción de los ámbitos para los que se establezca una modalidad de gestión a través de actuación aislada en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.
- 2. Suelo Urbanizable:** la delimitación de Unidades de Ejecución se remite al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

#### **Apartado 3.2.2.2    SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Conforme a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

##### **1. Privado:**

- a. Compensación.

##### **2. Público:**

- a. Cooperación.
- b. Expropiación.
- c. Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 103 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Apartado 3.2.2.3    DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 3.2.3    ACTUACIONES AISLADAS [E]**

Conforme al artículo 130 LSCM, las Actuaciones Aisladas no se integrarán en unidades de ejecución, ejecutándose por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias con las siguientes reglas.

1. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público previsto en la ordenación se obtendrá por:
  - a. Cesión en desarrollo de una reparcelación, en su caso.
  - b. Cesión en virtud de un convenio urbanístico.
2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de los terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

**CAPÍTULO 3.3    INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO**

---

**Artículo 3.3.1    OBJETO [E]**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, puede precisarse la formulación de algún instrumento urbanístico que defina las condiciones de ordenación sobre el ámbito correspondiente.

**Artículo 3.3.2    TIPOS [E]**

A los efectos de lo indicado en el artículo anterior, en el ámbito del término municipal de Arganda del Rey, podrán redactarse los siguientes Planes y Proyectos:

**Apartado 3.3.2.1    PLANEAMIENTO GENERAL****A.    PLANES DE SECTORIZACIÓN**

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

Su contenido y documentación se detallan en los artículos 44 a 46 de la Ley 9/2001.

**Apartado 3.3.2.2    PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****A.    PLANES PARCIALES**

Son los instrumentos que deben establecer la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, donde el Plan General no la haya establecido previamente.

Su contenido y documentación se detallan en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001.

**B.    PLANES ESPECIALES**

Los Planes Especiales se redactarán cuando proceda para cubrir alguno de los objetivos señalados en el artículo 50 de la LSCM, ajustándose su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51 y 52 de dicha Ley.

**C.    ESTUDIOS DE DETALLE**

Tienen por objeto la concreta definición de volúmenes edificables conforme a las condiciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, con las limitaciones expresamente señaladas en el artículo 53.2 de la LSCM.

Establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

**Apartado 3.3.2.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante.

Su formulación y tramitación se realizará conforme al artículo 80 de la LSCM.

Quedan regulados por la Ordenanza Municipal correspondiente.

## **TÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO 4.1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 4.1.1 OBJETO [E]**

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados. Incluye también la regulación particularizada de los mismos, según el destino urbanístico de los suelos, complementaria de la establecida por la Ordenanza Municipal de Usos del Suelo.

#### **Artículo 4.1.2 APLICACIÓN [E]**

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación todas las áreas reguladas por una norma zonal particular de la ordenación pormenorizada, en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establezca en el Plan General o en el planeamiento específico de las áreas de planeamiento asumido y remitido.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la legislación y normativa vigente sobre accesibilidad universal.
3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en el edificio donde se implantan se acometan obras de reestructuración o ampliación, definidas en la Ordenanza Municipal sobre Obras de Urbanización y Edificación.
4. En todo caso, se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que fuera de aplicación para cada uso.

#### **Artículo 4.1.3 ALCANCE [E]**

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

1. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas de ordenación que lo integran, según las condiciones específicas de las normas zonales contenidas en el Título 12 de las presentes Normas, salvo en aquellas cuya ordenación pormenorizada aparezca remitida a otros instrumentos, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en:
  - a. Las Normas del planeamiento de desarrollo, en Ámbitos de Actuación con ordenación pormenorizada remitida a Plan Parcial de Reforma Interior.
  - b. Las Normas del planeamiento asumido, en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) o en las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).
2. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter de uso global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
3. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.
4. En el suelo no urbanizable de protección, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

**Artículo 4.1.4 COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN**

El Plan General establece los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados integrados en los usos globales, para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y sector en suelo urbanizable. Su cálculo se justifica y detalla en la Memoria de Ordenación del PGOU.

En la siguiente tabla se recogen los valores obtenidos, detallando los aplicables en función del uso característico de cada área, ámbito o sector, al que debe asignarse el valor 1,00.

| USOS<br>PORMENORIZADOS                   | USO CARACTERÍSTICO |      |      |      |      |                      |                       |      |
|------------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------|
|                                          | VPPB               | VPPL | VLC  | VLUH | VLUA | TERCIARIO<br>LOCALES | TERCIARIO<br>EDIFICIO | IND  |
| VPPB Básica                              | 1,00               | 0,58 | 0,58 | 0,55 | 0,50 | 0,67                 | 0,63                  | 0,92 |
| VPPL Precio Limitado                     | 1,72               | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,87 | 1,16                 | 1,09                  | 1,59 |
| VLC Vivienda libre colectiva             | 1,72               | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,87 | 1,16                 | 1,09                  | 1,59 |
| VLU Vivienda libre unifamiliar en hilera | 1,81               | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 0,91 | 1,22                 | 1,14                  | 1,67 |
| VLU Vivienda libre unifamiliar aislada   | 1,98               | 1,15 | 1,15 | 1,10 | 1,00 | 1,34                 | 1,25                  | 1,83 |
| Terciario Locales                        | 1,48               | 0,86 | 0,86 | 0,82 | 0,75 | 1,00                 | 0,93                  | 1,37 |
| Terciario Edificio                       | 1,59               | 0,92 | 0,92 | 0,88 | 0,80 | 1,07                 | 1,00                  | 1,46 |
| IND Naves                                | 1,09               | 0,63 | 0,63 | 0,60 | 0,55 | 0,73                 | 0,68                  | 1,00 |

**CAPÍTULO 4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS****Artículo 4.2.1 SISTEMA DE CLASIFICACIONES DE USOS [E]**

Con carácter general, sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos se clasifican en función de su:

1. Carácter estructurante o pormenorizado.
2. Naturaleza.
3. Régimen de interrelación.
4. Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

**Artículo 4.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN EL CARÁCTER ESTRUCTURANTE O PORMENORIZADO DE SU ASIGNACIÓN[E]**

El Plan General establece la asignación de los usos a los terrenos en dos niveles, en función del carácter estructural o pormenorizado de su asignación:

1. Con carácter de determinación estructurante, establece los **usos globales** que definen el destino funcional conjunto de los terrenos incluidos en las distintas delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante: Área Homogéneas en suelo urbano, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de suelo urbanizable.
2. A través de las Normas Zonales aplicables a las Zonas de Ordenación Pormenorizada, se establecen los **usos pormenorizados** específicos asignados a cada parcela.

**Apartado 4.2.2.1 USOS GLOBALES**

1. Uso global es el destino funcional que el PGOU atribuye de forma conjunta a los terrenos incluidos en cada Área Homogénea, Ámbito de Actuación o Sector del municipio, caracterizando sintéticamente su papel funcional en el conjunto del territorio municipal.
2. Cada Uso Global se define como integración de un determinado conjunto de usos pormenorizados admitidos, junto con la concreta distribución entre ellos de la edificabilidad total asignada. Las fichas de Ordenación y Gestión de la Normativa Urbanística del PGOU definen

el Uso Global asignado a cada pieza territorial, mediante la determinación de los usos pormenorizados admisibles y de la distribución entre ellos de la edificabilidad total.

3. La determinación estructurante del Uso Global carece en sí misma de efectos operativos directos. Precisa que la ordenación pormenorizada distribuya espacialmente los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global mediante Zonas de Ordenación, defina sus condiciones de implantación a través de Normas Zonales, y establezca los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados.

#### **Apartado 4.2.2.2 USOS PORMENORIZADOS**

Usos Pormenorizados son aquellos que se corresponden directamente con el destino funcional específico asignado a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada.

El Plano de Ordenación PO-5 del Plan General delimita una serie de Zonas de Ordenación pormenorizada, asignando a cada una de ellas una Norma Zonal. Cada Norma Zonal establece para su zona un uso pormenorizado característico y, en su caso, una serie de usos pormenorizados compatibles, autorizables, provisionales y prohibidos. Las Normas Zonales se integran en el TÍTULO 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

Para los ámbitos en los que el Plan General no establezca la ordenación pormenorizada, serán los instrumentos de desarrollo los que asignen los usos pormenorizados a cada suelo.

#### **Artículo 4.2.3 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA [E]**

El Plan General distingue los siguientes Usos Pormenorizados en los que, a su vez, se distinguen clases según su naturaleza concreta:

##### **R. Uso Residencial**

- RU. Residencial Unifamiliar y Bifamiliar.
- RM. Residencial Multifamiliar
- RC. Residencial Comunitario

##### **P. Uso Productivo**

- PA. Almacenaje y distribución
- PI. Industrial
- PG. Agroindustrial
- PC. Científico – tecnológico

##### **T. Uso Terciario**

- TC. Comercial
- TO. Oficinas
- TR. Hostelería y Recreativo
- TH. Hospedaje y Turismo

##### **C|AP. Uso de Comunicaciones**

- CR. Redes de comunicaciones
- CT. Terminal de comunicaciones
- AP. Garajes y aparcamientos

##### **EI. Uso Dotacional, que incluye:**

- E\*. Uso de Equipamientos comunitarios
  - EC. Uso Cultural
  - EE. Uso Educativo

- ES. Uso Sanitario
  - EA. Uso Asistencial
  - ED. Uso Deportivo
  - EM. Uso Administrativo
  - ER. Uso Religioso
  - EU. Uso de Servicios Urbanos
    - EU1. Tanatorios y servicios funerarios
    - EU2. Cementerios, que pueden llevar crematorio
    - EU3. Servicios de limpieza
    - EU4. Puntos de suministro de carburantes (gasolina, GLP, GNC, Hidrógeno, etc.), así como recarga de vehículos eléctricos
    - EU5. Estaciones de servicio
    - EU6. Instalaciones para inspección técnica de vehículos
  - EL. Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres
  - I. Uso de Infraestructuras
    - IR. Redes de Infraestructuras
    - IC. Centros de Infraestructuras
- A. Usos Primarios, que incluyen:**
- AA. Uso Agrícola
  - AG. Uso Ganadero
  - AF. Uso de Explotación Forestal
  - AM. Uso de Extracción de recursos minerales

Y, además, **Otras Actividades** no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

#### **Artículo 4.2.4 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN [E]**

Los usos, según la caracterización de las diversas piezas territoriales en que se estructura el territorio ordenado por el PGOU, se clasifican en:

1. **Usos Cualificados:** Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos, concretado en la calificación de los mismos mediante la ordenación pormenorizada.  
De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo del aprovechamiento unitario de los sectores y del coeficiente de edificabilidad de los ámbitos de actuación, se distingue:
  - a. **Uso cualificado característico o principal**, predominante entre los cualificados de un área, ámbito, sector o parcela, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad a efectos de cálculo del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario.
  - b. **Uso cualificado no característico**, uso cualificado al que la ordenación estructurante asigna específicamente una edificabilidad menor que la atribuida al uso característico o dominante.
2. **Usos Compatibles:** Son aquellos usos supeditados a los cualificados que contribuyen a la diversidad funcional del espacio de referencia. Su consideración sirve para la concreción de los usos secundarios en la Ordenación Pormenorizada. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento unitario.

A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

- a. **Usos asociados:** Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.
  - b. **Usos complementarios:** Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
  - c. **Usos alternativos:** Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.
- 3. Usos autorizables:** Son aquellos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial, que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación.
- El Plan Especial podrá extender su ámbito a la totalidad del sector de actividad correspondiente, o a áreas de influencia de la actuación propuesta cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
- 4. Usos provisionales:** Son aquellos que se pueden autorizar con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán eliminarse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- 5. Usos Prohibidos:** Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General.

#### **Artículo 4.2.5 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU INCIDENCIA EN LA CARACTERIZACIÓN DE UN EDIFICIO O GRADO DE IMPLANTACIÓN EN EL MISMO [E]**

En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

1. **Uso principal:** Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio. El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable, no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.
2. **Usos secundarios:** Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

### **CAPÍTULO 4.3 CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS**

#### **Artículo 4.3.1 DEFINICIÓN**

El presente Capítulo recoge las condiciones a las que han de someterse los usos admitidos en las normas zonales definidas por la ordenación pormenorizada, pudiéndose establecer condiciones distintas en razón de las características específicas de los terrenos incluidos en cada zona.

Cuando las condiciones se establezcan por un instrumento de planeamiento de desarrollo, las condiciones que se fijen deberán estar suficientemente justificadas.

#### **Artículo 4.3.2 IMPLANTACIÓN DEL USO CARACTERÍSTICO**

En función de ámbito de referencia para el cual un uso pormenorizado determinado se defina como característico, su implantación se ajustará a las siguientes normas.

1. Respecto a las Áreas Homogéneas, Ámbitos de Actuación o Sectores, el uso característico será el uso cualificado que consuma un mayor porcentaje de la edificabilidad total asignada a la pieza territorial correspondiente.
2. Respecto a las Zonas de Ordenación Pormenorizada, el uso definido como característico en la Norma Zonal correspondiente será el uso principal en los edificios y parcelas incluidas en su ámbito de aplicación.
3. El uso característico de una Zona de Ordenación deberá consumir al menos el 50% de la edificabilidad del edificio o parcela, salvo que las condiciones particulares de la Norma Zonal correspondiente establezcan un límite máximo.

4. Cuando la Norma Zonal defina más de un uso característico, será la suma de sus edificabilidades la que habrá de consumir al menos el 50% de la edificabilidad total.
5. El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio, en función del régimen de compatibilidades aplicable, no se tendrá en cuenta en el cómputo anterior.

### **Artículo 4.3.3    CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES**

#### **Apartado 4.3.3.1    CONDICIONES GENERALES**

1. Los usos compatibles definidos por la Norma Zonal correspondiente, podrán implantarse en los edificios y parcelas incluidos en su ámbito de aplicación en calidad de usos secundarios.
2. Conforme a las definiciones del artículo Artículo 4.2.4 de las presentes Normas Urbanísticas, cada Norma Zonal distinguirá los siguientes usos entre los usos compatibles admisibles.
  - a. Usos asociados.
  - b. Usos complementarios.
  - c. Usos alternativos.
3. La superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio en una parcela, habrá de ser inferior al 50% de la superficie edificada en dicho edificio o conjunto edificatorio; salvo en parcelas de uso dotacional, en las que no sobrepasarán el 25%.
4. Como excepción a lo anterior, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal de la ordenación pormenorizada se admita un determinado uso como alternativo en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que recoja la norma zonal correspondiente, no siendo de aplicación los límites anteriormente expresados.

#### **Apartado 4.3.3.2    CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS ASOCIADOS.**

1. La superficie edificada consumida por los usos asociados no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.
2. El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

#### **Apartado 4.3.3.3    CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS COMPLEMENTARIOS.**

1. Su superficie edificada será inferior o igual al 50% de la superficie edificada del edificio o parcela donde se ubica.
2. En las Normas Zonales de la ordenación pormenorizada, en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales, y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.
3. La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales de la ordenación pormenorizada, y se fijará en las normas reguladoras de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

**Apartado 4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS ALTERNATIVOS.**

1. El uso establecido como alternativo en una Norma Zonal puede sustituir al uso cualificado como uso principal y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.
2. En los planeamientos de desarrollo que establezcan o modifiquen la ordenación pormenorizada de ámbitos de actuación y sectores, deberá justificarse la regulación de los usos alternativos sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

**Artículo 4.3.4 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZABLES.**

1. Las Normas Zonales de la ordenación pormenorizada determinarán en sus respectivos ámbitos de aplicación los usos admisibles como autorizables, junto con las condiciones particulares que habrán de cumplir.
2. Para la implantación de un uso autorizable será preceptiva la previa aprobación de un Plan Especial que definirá las condiciones específicas de implantación del uso. Entre otras determinaciones, el Plan Especial establecerá el uso alternativo como característico o principal en su ámbito de aplicación.

**Artículo 4.3.5 SITUACIÓN DE LOS USOS**

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

**A.- Espacio libre:**

1. Espacio libre de manzana completa.
2. Espacio libre de parcela.

**B.- Edificio con frente a espacio público**

3. Todas las plantas sobre rasante.
4. Planta sótano y/o semisótano.
5. Planta Baja y, en su caso, entreplanta asociada
6. Planta primera
7. Otras plantas sobre rasante.
8. Edificio exclusivo.

**C.- Edificio en interior de manzana / parcela:**

9. Edificio adosado
10. Edificio exento

**D.- Situaciones comunes a todos los edificios:**

11. Cubierta de la edificación.

**Artículo 4.3.6 DESTINO DE LOS USOS**

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian los siguientes posibles destinos:

1. **Público (P).**
2. **Concesión administrativa (A).** Propiedad pública y uso público, pudiendo cederse mediante concesión administrativa.
3. **Privado (V).** Propiedad y uso privado.

- 4. Comunitario (C).** Propiedad privada de carácter colectivo (comunidad de propietarios, etc.). Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C\*

**Artículo 4.3.7 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO [P]**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.
5. Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

**Artículo 4.3.8 CAMBIO DE USO EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA [P]**

**Apartado 4.3.8.1 CONDICIONES**

En aquellas situaciones en planta baja de edificios de uso residencial colectivo, donde a la fecha de entrada en vigor del presente PGOU existan usos compatibles de carácter terciario, dotacional o industrial, podrá admitirse el cambio a uso residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable a los mismos permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial y de las limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio establecidas por el planeamiento vigente.
2. En ámbitos en los que el número máximo de viviendas tenga carácter vinculante, derivado de la aplicación de la Normativa Urbanística, un planeamiento previo que estableciera número máximo de viviendas (PP, PE, APIs, Normas Zonales del suelo urbano, etc.) o de otras determinaciones, la transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo.
3. La nueva vivienda deberá cumplir todas las condiciones para el uso residencial del presente Capítulo.
4. En las esquinas de las manzanas de frente mayor de 30 metros NO se permiten los cambios de uso, debiendo mantener un frente mínimo con actividad productiva, terciaria o dotacional de al menos 4 metros desde las mismas.
5. Accesos:
  - a. Cuando el cambio de uso afecte a una única vivienda, el acceso a la misma se podrá resolver desde el portal del edificio, directamente desde el viario público, o desde el interior de espacio exterior privado de la parcela a la que dé fachada.
  - b. Cuando el cambio de uso genere la aparición de varias viviendas, ya sea a partir de un único local o de varios, el acceso a las mismas se podrá resolver desde el portal de acceso al edificio, directamente desde el viario público, o desde el interior de espacio exterior privado

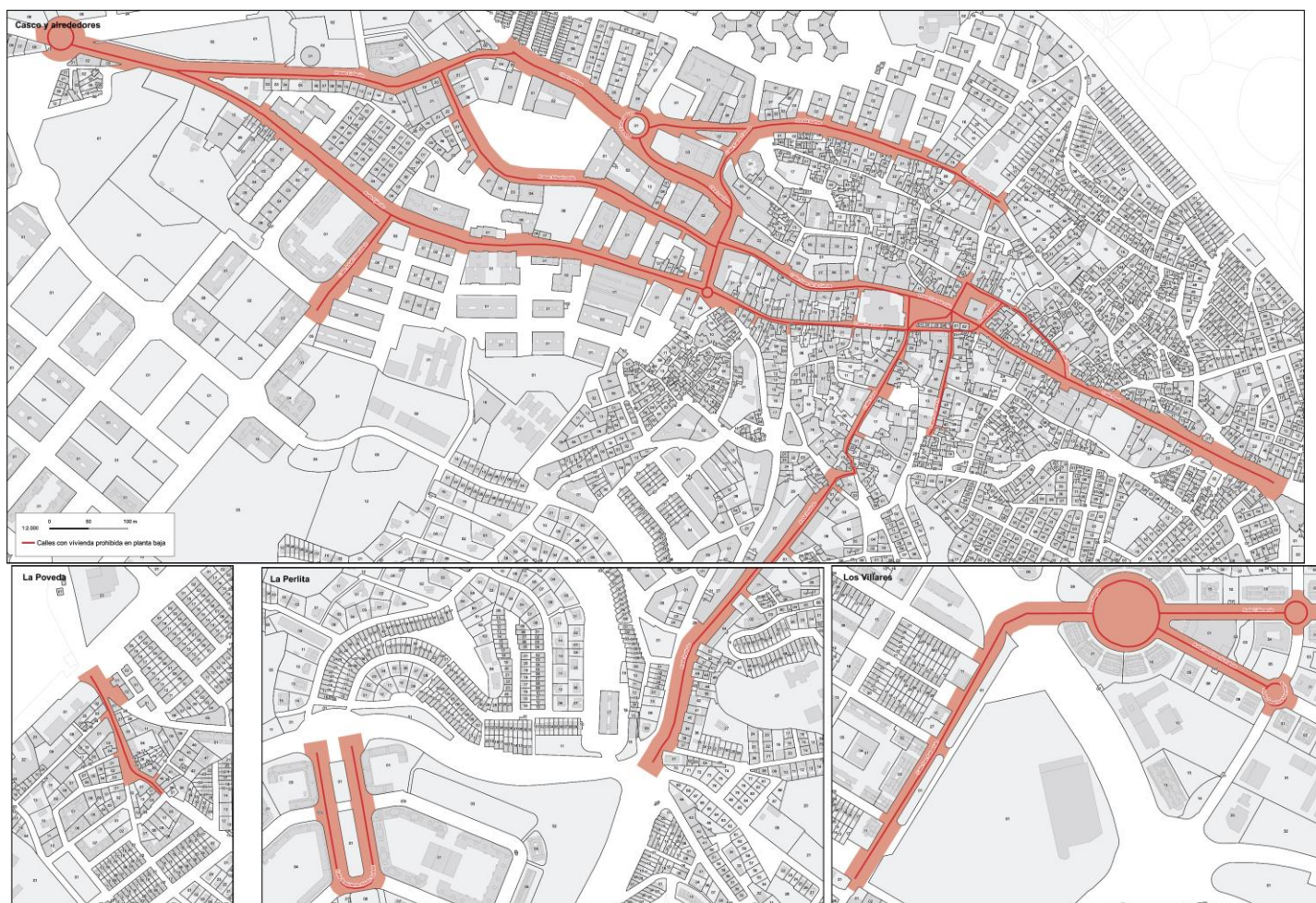
de la parcela a la que dé fachada, pudiendo ser independiente para cada vivienda o creando un acceso común, a modo de portal, para ellas.

6. Ninguna pieza de la nueva vivienda tendrá el nivel de suelo por debajo del nivel de la acera o terreno circundante.
7. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de la vivienda regulada por Ordenanza Municipal.
8. Para que sea posible el cambio de uso, el edificio deberá tener más de 10 años de antigüedad desde la fecha de la licencia de primera ocupación del mismo.
9. Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, serán de aplicación, con independencia del tipo de obras a realizar, las condiciones establecidas en la normativa correspondiente relativas a la dotación de aparcamiento.
10. La nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

#### Apartado 4.3.8.2 CALLES EXCLUIDAS

Quedan excluidas de la posibilidad de cambio de uso regulada en el apartado anterior, las plantas bajas de las edificaciones situadas en las calles recogidas en el siguiente listado, en los tramos señalados en los esquemas que lo acompañan.

- |                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| • Avda Derechos Humanos          | • Calle San Sebastián |
| • Avda Ejército                  | • Calle Santa Teresa  |
| • Avda Instituto                 | • Calle Silos         |
| • Avda Tolerancia                | • Calle Solanilla     |
| • Calle Adolfo Marsillach        | • Calle Tiendas       |
| • Calle Carretas                 | • Ctra Loeches        |
| • Calle Gran Vía                 | • Paseo Estación      |
| • Calle Juan de la Cierva        | • Paseo Misericordia  |
| • Calle Juan XXIII               | • Plaza Alegría       |
| • Calle Libertad                 | • Plaza Constitución  |
| • Calle Monte Potrero            | • Plaza Extremadura   |
| • Calle Presidente Adolfo Suárez | • Plaza Solanilla     |
| • Calle Real                     | • Ronda Batres        |
| • Calle San Juan                 |                       |



## CAPÍTULO 4.4 USO RESIDENCIAL

### Artículo 4.4.1 DEFINICIÓN Y CLASES [E]

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

Se establecen las siguientes clases:

1. **RU. Residencial Unifamiliar y Bifamiliar**
2. **RM. Residencial Multifamiliar**
3. **RC. Residencial Comunitaria**

#### Apartado 4.4.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR (RU)

Modelo de ocupación por el que en cada parcela se implanta un máximo de una o dos viviendas, donde la “densidad de parcela” establecida por la Norma Zonal lo permita, y siempre con acceso independiente desde la vía o espacio público.

**Complejo Residencial.** Como situación singular dentro de esta clase, se permite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común,

destinado a jardín, zona deportiva al aire libre o aparcamiento comunitario, de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación. Las parcelas sobre las que se plantee esta modalidad deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela matriz sobre la que se puede plantearse esta configuración, tendrá una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
2. La iniciativa se formalizará a través de un Proyecto Unitario que defina las construcciones y ordene los distintos espacios, tanto libres como edificados.
3. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
4. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad (de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo)
5. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
6. La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados. La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
7. Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
8. La superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.
9. Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen articularán, en su caso, condiciones adicionales.
10. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la Norma Zonal: tipología de edificación, alturas, etc.

#### **Apartado 4.4.1.2 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR O COLECTIVA (RM)**

Corresponde la edificación que comprende más de dos viviendas agrupadas, sobre una única parcela, y que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **Apartado 4.4.1.3 RESIDENCIA COMUNITARIA (RC)**

Correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, otros colectivos, casas de huéspedes, etc.), debiendo ser la actividad una única propiedad. Incluyen únicamente aquellas que no requieren servicios de carácter dotacional, tales como educativo, asistencial o sanitario.

### **Artículo 4.4.2 RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS [E]**

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica o Municipal), se distinguen dos tipos:

- a. **Viviendas protegidas:** Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- b. **Viviendas libres:** Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

## **CAPÍTULO 4.5 USO PRODUCTIVO**

### **Artículo 4.5.1 DEFINICIÓN. CLASES Y CATEGORÍAS [E]**

#### **Apartado 4.5.1.1 DEFINICIÓN**

Se define como uso productivo toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier producto o material, que puede complementarse con la venta del mismo en la propia instalación.
5. El uso logístico, entendido como la fragmentación y distribución de mercancías.
6. Las actividades vinculadas a la producción de bienes y servicios con alto perfil tecnológico y/o innovador en sus productos, servicios, procesos y/o modelos de gestión (sistemas informáticos, audiovisuales, de investigación, farmacéutico, y otros similares).
7. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

#### **Apartado 4.5.1.2 CLASES**

A efectos de su regulación diferenciada se distinguen las siguientes clases:

1. **PA. Almacenaje y Logística**
2. **PI. Industrial**
3. **PG. Agroindustrial**
4. **PC. Científico tecnológico**

#### **Apartado 4.5.1.3 CATEGORÍAS**

Según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, cada uso podrá implantarse conforme a tres grados o categorías:

1. **Concilliable**
2. **No Concilliable**
3. **Excepcional**

### **Artículo 4.5.2 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]**

Se establece la clasificación de los usos productivos para determinar la posibilidad de su implantación en unas u otras zonas del territorio, conforme a dos factores que deberán cumplirse simultáneamente:

1. Contemplarse como asignable la clase o subclase de uso, por la naturaleza de la actividad, a la correspondiente categoría.
2. Cumplir los límites establecidos para la Categoría permitida.

Las tablas incluidas en los siguientes apartados definen las distintas clases o subclases del uso productivo, con indicación de las categorías bajo las cuales podrán implantarse, para su aplicación en las Normas Zonales.

#### Apartado 4.5.2.1 USO PRODUCTIVO DE ALMACENAJE Y LOGÍSTICA (PA)

##### A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES

Se trata de las actividades propias del depósito y acopio de mercancías, logística y distribución. Incluye:

**1. Industria Escaparate:** Almacenaje con componente de venta asociado.

Se entiende por industria escaparate el almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

**2. Almacenaje y Logística:** Sólo almacenaje y logística, sin venta asociada.

Se entiende por logística del transporte el uso destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones

**3. Depósito y almacenamiento al aire libre:** Materiales, maquinaria, vehículos, etc.

##### B. CATEGORÍAS

Dentro del uso de almacenaje y logística, según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se distinguen las siguientes categorías:

- PA1. Conciliables:** Actividades de almacenaje y logística con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial.
- PA2. No Conciliables:** Actividades de almacenaje y logística incompatibles con el uso residencial.
- PA3. Excepcionales:** Actividades de almacenaje y logística incompatibles con cualquier otro uso urbano.

##### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES |                                                                                                                                    | CATEGORÍAS |     |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|             |                                                                                                                                    | PA1        | PA2 | PA3 |
| ALMACENAJE  | Almacenaje de productos textiles y de cuero                                                                                        | X          | X   | X   |
|             | Almacenaje de madera y corcho                                                                                                      |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de papel y cartón                                                                                                       |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de productos químicos básicos, compuestos nitrogenados, fertilizantes, plásticos y caucho sintético en formas primarias |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de pesticidas y otros productos agroquímicos                                                                            |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas                                         |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento                                                | X          | X   | X   |
|             | Almacenaje de artículos de limpieza, droguería, perfumería, higiene y belleza                                                      | X          | X   | X   |
|             | Almacenaje de otros productos químicos de riesgo bajo o medio                                                                      |            | X   | X   |
|             | Almacenaje de fibras artificiales y sintéticas                                                                                     |            | X   | X   |

| ACTIVIDADES                                   |                                                                                            | CATEGORÍAS |     |     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                               |                                                                                            | PA1        | PA2 | PA3 |
|                                               | Almacenaje de neumáticos y cámaras de caucho                                               |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de otros productos de caucho                                                    |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos de plástico                                                        |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos abrasivos                                                          |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos farmacéuticos                                                      |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de alcoholes industriales                                                       |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de materiales de construcción no inflamables                                    |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos electrónicos                                                       | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de electrodomésticos                                                            | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de artículos de ferretería                                                      | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de maquinaria                                                                   |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de vehículos de motor, remolques y semirremolques                               |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de artículos manufacturados de madera                                           | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de artículos manufacturados de materiales no inflamables                        | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de artículos manufacturados de materiales poco inflamables                      |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de armas y municiones                                                           |            |     | X   |
|                                               | Almacenaje de libros, periódicos y otros productos de papel                                | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de combustibles                                                                 |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos alimentarios perecederos                                           | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos alimentarios frescos de larga conservación                         | X          | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de productos alimentarios elaborados de larga conservación                      | X          | X   | X   |
| LOGÍSTICA                                     | Actividades anexas al transporte                                                           |            | X   | X   |
|                                               | Manipulación de mercancías                                                                 |            | X   | X   |
|                                               | Fragmentación de carga y distribución                                                      |            | X   | X   |
| INDUSTRIA<br>ESCAPARATE                       | Almacenaje, exposición y venta de vehículos de motor                                       | X          | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de repuestos y accesorios de vehículos de motor             |            | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de muebles, artículos para el hogar y ferretería            | X          | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de electrodomésticos                                        | X          | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de maquinaria, equipo industrial, embarcaciones y aeronaves |            | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios |            | X   |     |
|                                               | Almacenaje, exposición y venta de ferretería, fontanería y calefacción                     |            | X   |     |
| DEPÓSITO Y<br>ALMACENAMIENTO<br>AL AIRE LIBRE | Almacenaje de vehículos para venta                                                         |            | X   | X   |
|                                               | Almacenaje de vehículos y maquinaria para desguace                                         |            |     | X   |
|                                               | Almacenaje de materiales de construcción                                                   |            | X   | X   |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

- Para cada categoría se establecen las siguientes condiciones de superficie máxima de local:
  - PA1:** 250 m<sup>2</sup>.
  - PA2.** Resultante de la aplicación de la Norma Zonal.
  - PA3.** Resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la categoría de SUNS o SNUP en que se encuentre.
- En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:
  - Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la determinada para los usos situados en el entorno del foco de ruido.

- b. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- c. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, asignando a la categoría PA1 los límites establecidos para la consideración de Riesgo Bajo. Para las demás categorías se puede incluir en todos los niveles de riesgo, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.5.2.2 USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL (PI)

##### A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por industria productiva el conjunto de actividades industriales dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Quedan excluidas las industrias agroalimentarias, recogidas en una categoría específica.

Se incluyen, así mismo, las Actividades Artesanales y Artísticas, entendiendo por tales las destinadas a la creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes artísticos y tradicionales y bienes de consumo y otros productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. También se incluyen las prestaciones de servicios, cuando en todas ellas la intervención personal y el conocimiento técnico constituyan el factor determinante en el resultado final del proceso productivo o del servicio prestado.

##### B. CATEGORÍAS

Dentro de esta clase, según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se distinguen las siguientes **categorías**:

###### 1. PI1. Conciliables

Actividades industriales no alimentarias con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Se señala de forma específica el uso artesanal con el código PI1a.

###### 2. PI2. No Conciliables

Son aquellas industrias no alimentarias incompatibles con las zonas residenciales y que deben estar ubicadas en zonas específicas.

###### 3. PI3. Excepcionales

Son aquellas industrias no alimentarias incompatibles con cualquier otro uso urbano.

##### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                |                                                                                                                                                                                       | CATEGORÍAS |     |     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                            |                                                                                                                                                                                       | PI1        | PI2 | PI3 |
| ACTIVIDADES<br>ARTESANALES Y<br>ARTÍSTICAS | Actividades en el ámbito de las artes plásticas que requieran amplios espacios de trabajo y pudieren generar molestias equivalentes a la actividad artesanal señaladas a continuación | X          |     |     |
|                                            | Artesanía artística tradicional, caracterizada por la realización de las piezas artesanas conforme a las técnicas tradicionales, conservando sus rasgos etnográficos y de identidad.  | X          |     |     |
|                                            | Artesanía creativa, caracterizada por la realización de las piezas conforme a técnicas artesanas y cuya peculiaridad son la creación y la innovación.                                 | X          |     |     |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                 |   |   |   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|                                      | Artesanía de servicios, formada por las actividades u oficios artesanos que realicen trabajos de reparación y mantenimiento de productos artesanos o históricos, así como los que presten servicios personales. | X |   |   |
|                                      | Artesanía de bienes de consumo no alimentario, la constituyen las demás actividades y oficios artesanos no encuadrados en ninguna de las anteriores.                                                            | X |   |   |
| <b>TEXTIL Y CUERO</b>                | Fabricación de tejidos (lana, seda, algodón, otros)                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                      | Fabricación de hilaturas                                                                                                                                                                                        | X | X | X |
|                                      | Acabado de textiles                                                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                      | Fabricación de tejidos y artículos de punto                                                                                                                                                                     | X | X | X |
|                                      | Fabricación de artículos confeccionados con textiles                                                                                                                                                            | X | X | X |
|                                      | Fabricación de alfombras y moquetas                                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                      | Fabricación de otros artículos textiles                                                                                                                                                                         | X | X | X |
|                                      | Curtido y preparación de pieles para su uso posterior                                                                                                                                                           |   |   | X |
|                                      | Fabricación de prendas de cuero y peletería                                                                                                                                                                     | X | X | X |
|                                      | Fabricación de objetos de marroquinería y similares                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                      | Fabricación de calzado                                                                                                                                                                                          | X | X | X |
| <b>MADERA Y CORCHO</b>               | Transformación primaria de la madera y el corcho (serrerías y similares)                                                                                                                                        |   | X | X |
|                                      | Transformación primaria de otras fibras vegetales                                                                                                                                                               |   | X | X |
|                                      | Fabricación de productos de madera y corcho                                                                                                                                                                     | X | X | X |
|                                      | Fabricación de productos de cestería y espartería                                                                                                                                                               | X | X | X |
| <b>PAPEL</b>                         | Fabricación de pasta papelera                                                                                                                                                                                   |   |   | X |
|                                      | Fabricación de papel y cartón                                                                                                                                                                                   | X | X | X |
|                                      | Fabricación de artículos de papel y de cartón                                                                                                                                                                   | X | X | X |
|                                      | Artes gráficas y reproducción de soportes grabados                                                                                                                                                              | X | X | X |
| <b>INDUSTRIA QUÍMICA</b>             | Fabricación de productos químicos básicos, compuestos nitrogenados, fertilizantes, plásticos y caucho sintético en formas primarias                                                                             |   |   | X |
|                                      | Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos                                                                                                                                                        |   |   | X |
|                                      | Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tintas de imprenta y masillas                                                                                                                     |   | X | X |
|                                      | Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento                                                                                                                            |   | X | X |
|                                      | Fabricación de perfumes y cosméticos                                                                                                                                                                            | X | X | X |
|                                      | Fabricación de otros productos químicos                                                                                                                                                                         |   | X | X |
|                                      | Fabricación de fibras artificiales y sintéticas                                                                                                                                                                 |   | X | X |
|                                      | Fabricación de neumáticos y cámaras de caucho; reconstrucción y recauchutado de neumáticos                                                                                                                      |   |   | X |
|                                      | Fabricación de otros productos de caucho                                                                                                                                                                        |   | X | X |
|                                      | Fabricación de productos de plástico                                                                                                                                                                            |   | X | X |
|                                      | Fabricación de productos abrasivos                                                                                                                                                                              |   | X | X |
| <b>PRODUCTOS FARMACÉUTICOS</b>       | Fabricación de productos farmacéuticos de base                                                                                                                                                                  |   | X | X |
|                                      | Fabricación de especialidades farmacéuticas                                                                                                                                                                     |   | X | X |
| <b>DERIVADOS PRODUCTOS MINERALES</b> | Fabricación de otros productos minerales no metálicos                                                                                                                                                           |   | X | X |
|                                      | Fabricación de vidrio y productos de vidrio                                                                                                                                                                     | X | X | X |
|                                      | Fabricación de productos cerámicos refractarios                                                                                                                                                                 |   | X | X |
|                                      | Fabricación de otros productos cerámicos                                                                                                                                                                        | X | X | X |
|                                      | Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.o.p.                                                                                                                                                  |   | X | X |
|                                      | Fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones                                                                                                                                                     |   | X | X |
|                                      | Fabricación de otros productos de primera transformación del acero                                                                                                                                              |   |   | X |
|                                      | Producción de metales no férricos                                                                                                                                                                               |   |   | X |
|                                      | Producción de metales preciosos                                                                                                                                                                                 | X | X | X |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |   |   |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|                                                    | Fundición de metales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |   | X |
|                                                    | Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería                                                                                                                                                                                                                                                                        | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de otros productos metálicos                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   | X | X |
|                                                    | Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | X | X |
|                                                    | Tratamiento y revestimiento de metales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | X | X |
| <b>PRODUCTOS INDUSTRIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN</b> | Fabricación de estructuras metálicas y sus componentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de carpintería metálica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de radiadores y calderas para calefacción central                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de otras cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de calefacción central                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de cemento, cal y yeso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |   | X |
|                                                    | Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |   | X |
|                                                    | Corte, tallado y acabado de la piedra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   | X | X |
| <b>PRODUCTOS ELECTRÓNICOS</b>                      | Fabricación de ladrillo, tejas y otros elementos cerámicos para la construcción                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de productos electrónicos de consumo                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación                                                                                                                                                                                                                                                                            | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de relojes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de instrumentos de óptica y equipo fotográfico                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de soportes magnéticos y ópticos                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de material y equipo eléctrico                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de lámparas y aparatos eléctricos de iluminación                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de electrodomésticos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | X | X |
| <b>MAQUINARIA</b>                                  | Fabricación de aparatos domésticos no eléctricos                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de maquinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | X | X |
| <b>OTROS PRODUCTOS MANUFACTURADOS</b>              | Fabricación de otro material de transporte                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   | X | X |
|                                                    | Fabricación de muebles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de artículos de joyería, bisutería y similares                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de instrumentos musicales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de artículos de deporte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de juegos y juguetes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de instrumentos y suministros médicos y odontológicos                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X | X | X |
|                                                    | Fabricación de armas y municiones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   | X |
| <b>ARTES GRÁFICAS Y EDICIÓN</b>                    | Industrias manufactureras n.c.o.p.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   | X | X |
|                                                    | Edición de libros, periódicos y otras actividades editoriales                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X | X | X |
|                                                    | Artes gráficas y reproducción de soportes grabados                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X | X | X |
| <b>TALLERES DE MONTAJE Y REPARACIÓN</b>            | Reproducción gráfica, copisterías y similares                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X | X | X |
|                                                    | Talleres de reparaciones de vehículos (bicicletas, automóviles, motos, furgonetas, autobuses, camiones, remolques, tractores, otra maquinaria agrícola, etc.). Incluyen los destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, y, además, las actividades de reparación de otras piezas relacionadas. | X | X | X |
|                                                    | Montaje y reparación de máquinas de oficina                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X | X | X |
|                                                    | Montaje y reparación de ordenadores y otros equipos informáticos                                                                                                                                                                                                                                                                                       | X | X | X |
|                                                    | Montaje y reparación de electrodomésticos, máquinas de coser y similares                                                                                                                                                                                                                                                                               | X | X | X |
|                                                    | Reparación e instalación de maquinaria y equipo                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | X | X |
|                                                    | Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | X | X |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

Para cada categoría se establecen las siguientes condiciones:

**1. PI1. Conciliables.**

- Se permiten únicamente los talleres de bicicletas, automóviles y motos, tanto para su reparación como para otros servicios complementarios.
- Superficie máxima de local: 250 m<sup>2</sup>.

**2. PI2: No Conciliables.**

- Superficie máxima de local: Resultante de la aplicación de la Norma Zonal

**3. PI3. Excepcionales.**

- Superficie máxima de local: Resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la categoría de SUNS o SNUP en que se encuentre.

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- a. Accesos desde viario: Deberán garantizar la correcta realización de las maniobras necesarias de los vehículos, conforme a las características del viario. Queda detallado en la Ordenanza Municipal correspondiente.
- b. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- c. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- d. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, asignando a la categoría PI1 los límites establecidos para la consideración de Riesgo Bajo.

Para las demás categorías se puede incluir en todos los niveles de riesgo, con las medidas correctoras que correspondan.

**Apartado 4.5.2.3 USO PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL (PG).****A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES**

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por **uso agroindustrial** el mismo conjunto de actividades industriales definidas para la industria, pero referido a la obtención, transformación, envasado, transporte, distribución y almacenaje masivo de productos agropecuarios y/o alimentarios.

Se incluyen, así mismo, las Actividades Artesanales de producción, elaboración, manipulación o transformación de productos alimentarios y cosméticos realizados a partir de elementos naturales, estando sujetas a unas condiciones que, siendo respetuosas con el medio ambiente, garantizan al consumidor un producto final individualizado, de calidad y características diferenciadas gracias a la intervención personal del artesano.

**B. CATEGORÍAS**

Dentro de esta clase, según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se distinguen las siguientes **categorías**:

**• PG1. Conciliables**

Actividades agroindustriales con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Se señala de forma específica el uso artesanal con el código PG1a.

**• PG2. No Conciliables**

Son aquellas agroindustrias incompatibles con las zonas residenciales y que deben estar ubicadas en zonas específicas.

- **PG3. Excepcionales**

Son aquellas agroindustrias incompatibles con cualquier otro uso urbano.

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                         |                                                                                                        | CATEGORÍAS |     |     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                     |                                                                                                        | PG1        | PG2 | PG3 |
| <b>ACTIVIDADES ARTESANALES</b>      | Instalaciones de procesado de leche y sus derivados.                                                   | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones de panadería, pastelería y similares.                                                    | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones de elaboración de conservas.                                                             | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones de elaboración de derivados de productos de la apicultura.                               | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones de elaboración de perfumes o cosmética natural.                                          | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones para producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas a partir de productos agrícolas. | X          |     |     |
|                                     | Instalaciones de elaboración de otros alimentos tales como pastas, embutidos, etc.                     | X          |     |     |
| <b>INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN</b> | Procesado y conservación de carne                                                                      | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de productos cárnicos y de volatería                                                       | X          | X   | X   |
|                                     | Procesado y conservación de pescados, crustáceos y moluscos                                            | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de conservas de pescado                                                                    | X          | X   | X   |
|                                     | Procesado y conservación de frutas y hortalizas                                                        | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de zumos de frutas y hortalizas                                                            | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de margarina y grasas comestibles similares                                                |            |     | X   |
|                                     | Fabricación de aceite de oliva                                                                         |            |     | X   |
|                                     | Fabricación de otros aceites y grasas                                                                  |            |     | X   |
|                                     | Preparación de leche y otros productos lácteos                                                         | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de quesos                                                                                  | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de helados                                                                                 | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de productos derivados del cacao, chocolate y confitería                                   | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de café, té, infusiones                                                                    | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de especias, salsas y condimentos                                                          | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de derivados de productos de la apicultura.                                                | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de harinas y otras transformaciones de cereales                                            | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de almidones y productos amiláceos                                                         |            | X   | X   |
|                                     | Fabricación de productos de panadería y pastas alimenticias                                            | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de pan y de productos frescos de panadería y pastelería                                    | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de galletas y productos de panadería y pastelería de larga duración                        | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de pastas alimenticias, cuscús y productos similares                                       | X          | X   | X   |
|                                     | Fabricación de azúcar                                                                                  |            |     | X   |
|                                     | Elaboración de platos y comidas preparados                                                             | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de preparados alimenticios homogeneizados y alimentos dietéticos                           | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de otros productos alimenticios n.c.o.p.                                                   |            | X   | X   |
|                                     | Fabricación de harina de pescado y aceite de pescado                                                   |            | X   | X   |
|                                     | Fabricación de productos para la alimentación animal                                                   |            | X   | X   |
| <b>FABRICACIÓN DE BEBIDAS</b>       | Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas                                             |            | X   | X   |
|                                     | Elaboración de vinos                                                                                   | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de sidra y otras bebidas fermentadas a partir de frutas                                    | X          | X   | X   |
|                                     | Elaboración de otras bebidas no destiladas, procedentes de la fermentación                             | X          | X   | X   |

| ACTIVIDADES                                                                 | CATEGORÍAS |     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                                                             | PG1        | PG2 | PG3 |
| Fabricación de cerveza                                                      | X          | X   | X   |
| Fabricación de malta                                                        | X          | X   | X   |
| Fabricación de bebidas no alcohólicas                                       | X          | X   | X   |
| <b>OTROS</b>                                                                |            |     |     |
| Industria del tabaco                                                        |            | X   | X   |
| Instalaciones de elaboración de perfumes o cosmética natural                | X          | X   | X   |
| Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares | X          | X   | X   |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

Para cada categoría se establecen las siguientes condiciones de superficie máxima de local:

- PG1: 250 m<sup>2</sup>.
- PG2. Resultante de la aplicación de la Norma Zonal
- PG3. Resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la categoría de SUNS o SNUP en que se encuentre.

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, asignando a la categoría PI1 los límites establecidos para la consideración de Riesgo Bajo.

Para las demás categorías se puede incluir en todos los niveles de riesgo, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.5.2.4 USO PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO (PC)

##### A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES

Comprende actividades vinculadas a la producción de bienes y servicios con alto perfil tecnológico y/o innovador en sus productos, servicios, procesos y/o modelos de gestión.

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo, así como la producción industrial en estos campos.

- Servicios de informática:** Servicios consistentes en la gestión de información mediante ordenadores; almacenamiento y proceso de datos; ofimática, programación y desarrollo de aplicaciones y sistemas, reparación de equipos y otras análogas.
- Actividades relacionadas con transmisión telemática de información, telefonía, tecnologías de telecomunicación e internet.**
- Actividades de Innovación:** Operaciones científicas, tecnológicas, organizativas, financieras y comerciales encaminadas a la concepción e implementación de innovaciones en la producción de bienes y servicios.
- Actividades de Investigación:** Actividades sistemáticas y creadoras encaminadas a aumentar el conocimiento científico, técnico y social, y a la aplicación práctica de ese conocimiento. Se señalan como ejemplos las industrias farmacéuticas, cosméticas, etc., siempre conforme a la regulación sectorial.
- Servicios relacionados con la creación artística, musical, audiovisual y otras análogas.**

**6. Servicios avanzados de apoyo industrial y consultoría científica, técnica y social.****7. Formación reglada y no reglada,** relacionada con materias de componente científica y/o tecnológica.**B. CATEGORÍAS**

Dentro de esta clase, según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se distinguen las siguientes **categorías**:

**1. PC1. Conciliables:**

Actividades científico-tecnológicas compatibles con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial.

**2. PC2. No Conciliables:**

Actividades científico-tecnológicas incompatibles con las zonas residenciales y que deben estar ubicadas en zonas específicas.

A continuación se detallan las actividades encuadrables en la definición del Uso Científico Tecnológico, siendo posible la autorización de otras de características similares dada la rápida evolución de estos campos y la imposibilidad de prever todas las circunstancias.

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                                                                     |                                                                                            | CATEGORÍAS |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
|                                                                                                 |                                                                                            | PC1        | PC2 |
| <b>ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y PRODUCCIÓN ASOCIADA</b>                                       | Fabricación de productos farmacéuticos                                                     |            | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de productos cosméticos avanzados                                              |            | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de otros productos con componente de investigación en su proceso               |            | X   |
| <b>SERVICIOS RELACIONADOS CON LA CREACIÓN ARTÍSTICA, MUSICAL, AUDIOVISUAL Y OTRAS ANÁLOGAS.</b> | Actividades de exhibición cinematográfica                                                  | X          | X   |
|                                                                                                 | Actividades de producción cinematográfica, vídeo, fotografía o programas de televisión     |            | X   |
|                                                                                                 | Actividades de postproducción cinematográfica, vídeo, fotografía o programas de televisión |            | X   |
|                                                                                                 | Actividades de distribución cinematográfica, vídeo, fotografía o programas de televisión   |            | X   |
|                                                                                                 | Actividades de programación y emisión de televisión                                        |            | X   |
|                                                                                                 | Actividades de grabación de sonido y edición musical                                       | X          | X   |
|                                                                                                 | Actividades de radiodifusión                                                               | X          | X   |
| <b>PRODUCTOS DE TELECOMUNICACIONES, ELECTRÓNICOS E INFORMÁTICOS</b>                             | Fabricación de equipos de telecomunicaciones                                               |            | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de componentes electrónicos y circuitos impresos ensamblados                   | X          | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de ordenadores y equipos periféricos                                           | X          | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación                | X          | X   |
|                                                                                                 | Fabricación de equipos de radiación, electromédicos y electroterapéuticos                  |            | X   |
|                                                                                                 | Edición de programas informáticos                                                          | X          | X   |
|                                                                                                 | Edición de videojuegos                                                                     | X          | X   |
| <b>PROGRAMACIÓN, CONSULTORÍA Y OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA</b>                        | Actividades de programación informática                                                    | X          | X   |
|                                                                                                 | Actividades de consultoría informática                                                     | X          | X   |
|                                                                                                 | Gestión de recursos informáticos                                                           | X          | X   |
|                                                                                                 | Otros servicios relacionados con las tecnologías de la información y la informática        | X          | X   |

| INFORMÁTICA Y LA INFORMACIÓN      | ACTIVIDADES                                                                    | CATEGORÍAS |     |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
|                                   |                                                                                | PC1        | PC2 |
|                                   | Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas                           | X          | X   |
|                                   | Portales web                                                                   | X          | X   |
|                                   | Otros servicios de información                                                 | X          | X   |
|                                   | Actividades de las agencias de noticias                                        | X          | X   |
|                                   | Otros servicios de información n.c.o.p.                                        | X          | X   |
| REPARACIÓN ELEMENTOS TECNOLÓGICOS | Montaje y reparación de ordenadores y otros equipos electrónico e informáticos | X          | X   |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

Para cada categoría se establecen las siguientes condiciones de superficie máxima de local:

- PC1: 250 m<sup>2</sup>.
- PC2. Resultante de la aplicación de la Norma Zonal.

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, asignando a la categoría PC1 los límites establecidos para la consideración de Riesgo Bajo.

La categoría PC2 deberá cumplir las condiciones de Riesgo Medio en zonas residenciales, pudiendo alcanzar Riesgo Alto en zonas industriales y terciarias, con las medidas correctoras que correspondan.

### CAPÍTULO 4.6 USO TERCIARIO

#### Artículo 4.6.1 CLASES Y CATEGORÍAS [E]

##### Apartado 4.6.1.1 CLASES

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

1. TO. Oficinas
2. TC. Comercial
3. TR. Hostelería y recreativo
4. TH. Hospedaje y turismo

##### Apartado 4.6.1.2 CATEGORÍAS

Según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se establecen distintas categorías para cada una de las clases y sus usos detallados, desarrollándose en el apartado correspondiente.

#### Artículo 4.6.2 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]

Se establece la clasificación de los usos productivos para determinar la posibilidad de su implantación en unas u otras zonas del territorio, conforme a dos factores que deberán cumplirse simultáneamente:

1. Contemplarse como asignable la clase o subclase de uso, por la naturaleza de la actividad, a la correspondiente categoría.
2. Cumplir los límites establecidos para la Categoría permitida.

En las tablas incluidas en los siguientes apartados se asignan las distintas clases o subclases del uso productivo a las categorías correspondientes para su aplicación en las Normas Zonales.

#### Apartado 4.6.2.1 USO DE OFICINAS (TO)

##### A. DEFINICIÓN

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

##### B. CATEGORÍAS

Dentro de esta clase, según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se distinguen las siguientes **categorías**:

###### 1. TO1. Despacho profesional doméstico

Actividades profesionales susceptibles de desarrollarse en un edificio de uso residencial, en las condiciones reguladas para el uso de vivienda, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comprendidas en las categorías TO2, TO3 o comerciales.

###### 2. TO2. Oficinas sin atención al público

Oficinas donde las empresas de servicios desarrollan su actividad y/o alojan sus sedes, sin presencia de actividad comercial cara al público.

###### 3. TO3. Oficinas con atención al público

Oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

##### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                              |                                                                                                               | CATEGORÍAS |     |     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                                          |                                                                                                               | TO1        | TO2 | TO3 |
| <b>ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS</b>              | Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones                                                  |            | X   | X   |
|                                                          | Seguros, reaseguros y fondos de pensiones                                                                     |            | X   | X   |
|                                                          | Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros                                            |            | X   | X   |
| <b>ACTIVIDADES INMOBILIARIAS</b>                         | Compraventa y alquiler de bienes inmobiliarios                                                                |            | X   | X   |
|                                                          | Agentes de la propiedad inmobiliaria                                                                          |            | X   | X   |
|                                                          | Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria                                                         |            | X   | X   |
| <b>ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS</b> | Actividades jurídicas                                                                                         | X          | X   |     |
|                                                          | Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal                                 | X          | X   |     |
|                                                          | Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico | X          | X   |     |
|                                                          | Agencias de publicidad                                                                                        |            | X   |     |

| ACTIVIDADES                                                                                  | CATEGORÍAS                                                              |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
|                                                                                              | TO1                                                                     | TO2 | TO3 |
| Servicios de representación de medios de comunicación                                        |                                                                         | X   |     |
| Estudio de mercado y realización de encuestas de opinión pública                             |                                                                         | X   |     |
| Actividades de diseño especializado                                                          | X                                                                       | X   |     |
| Actividades de fotografía                                                                    | X                                                                       | X   | X   |
| Actividades de traducción e interpretación                                                   | X                                                                       | X   |     |
| Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.o.p.                             | X                                                                       | X   |     |
| <b>ACTIVIDADES DE LAS SEDES CENTRALES; ACTIVIDADES DE CONSULTORÍA DE GESTIÓN EMPRESARIAL</b> | Actividades de las sedes centrales                                      | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de consultoría de gestión empresarial                       | X   |     |
|                                                                                              | Relaciones públicas y comunicación                                      | X   |     |
|                                                                                              | Otras actividades de consultoría de gestión empresarial                 | X   |     |
| <b>ACTIVIDADES ASOCIATIVAS</b>                                                               | Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y patronales | X   |     |
|                                                                                              | Actividades sindicales                                                  | X   |     |
|                                                                                              | Otras actividades asociativas                                           | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de organizaciones políticas                                 | X   |     |
|                                                                                              | Otras actividades asociativas n.c.o.p.                                  | X   |     |
| <b>ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EMPLEO</b>                                                | Actividades de las agencias de colocación                               | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de las empresas de trabajo temporal                         | X   |     |
|                                                                                              | Otra provisión de recursos humanos                                      | X   |     |
| <b>ACTIVIDADES DE SEGURIDAD E INVESTIGACIÓN</b>                                              | Actividades de seguridad privada                                        | X   |     |
|                                                                                              | Servicios de sistemas de seguridad                                      | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de investigación                                            | X   | X   |
| <b>ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE OFICINA Y OTRAS ACTIVIDADES AUXILIARES A LAS EMPRESAS</b>  | Actividades administrativas y auxiliares de oficina                     | X   |     |
|                                                                                              | Servicios administrativos combinados                                    | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de los centros de llamadas                                  | X   |     |
|                                                                                              | Organización de convenciones y ferias de muestras                       | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de apoyo a las empresas n.c.o.p.                            | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de las agencias de cobros y de información comercial        | X   |     |
|                                                                                              | Actividades de envasado y empaquetado                                   | X   |     |
| <b>OTRAS ACTIVIDADES</b>                                                                     | Intermediarios del comercio                                             | X   |     |
|                                                                                              | Alquiler de medios de navegación                                        | X   | X   |
|                                                                                              | Alquiler de medios de transporte aéreo                                  | X   | X   |
|                                                                                              | Actividades de las agencias de viajes                                   | X   | X   |
|                                                                                              | Actividades de los operadores turísticos                                | X   |     |
|                                                                                              | Otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos   | X   |     |
|                                                                                              | Oficinas de empresas de energía eléctrica y gas                         | X   | X   |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

**Apartado 4.6.2.2 COMERCIAL (TC)****A. DEFINICIÓN**

Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

**B. CATEGORÍAS**

Se establecen las distintas **categorías** en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

**1. TC1. Local comercial**

Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la **TC1a**, que corresponde a quioscos situados en espacios libres. Entre otros cabe señalar:

- a. Establecimientos tradicionales y especializados.
- b. Autoservicios.
- c. Superservicios.
- d. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- e. Tiendas de conveniencia.
- f. Establecimientos de venta de saldos.

**2. TC2. Centro Comercial**

Espacio en el que se integran locales, pudiendo combinarse comercio, hostelería y ocio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, en concreto:

- a. Mercados municipales minoristas.
- b. Galerías comerciales de menos de 1.500 m<sup>2</sup>.

**3. TC3. Gran establecimiento comercial**

Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y que tienen las siguientes características:

- a. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m<sup>2</sup>. Los de superficie de sala de ventas superior a 6.000 m<sup>2</sup> quedan prohibidos en el municipio.
- c. Grandes almacenes.
- d. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- e. Centros comerciales.
- f. Parques comerciales.

**4. TC4. Venta ocasional**

Es la realizada en locales provisionales (mercadillo, ferias).

### 5. TC5. Comercio mayorista

Comercio que vende al por mayor incluyéndose mercados centrales, mercado de origen, centrales de distribución, etc.

### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                              |                                                                                               | CATEGORÍAS |      |     |     |     |     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|-----|-----|-----|-----|
|                                                          |                                                                                               | TC1        | TC1a | TC2 | TC3 | TC4 | TC5 |
| <b>MATERIAS PRIMAS, PRODUCTOS BÁSICOS Y CONSTRUCCIÓN</b> | Comercio de materias primas agrarias                                                          |            |      |     |     |     | X   |
|                                                          | Comercio de animales vivos                                                                    |            |      |     |     |     | X   |
|                                                          | Comercio de metales y minerales metálicos                                                     |            |      |     |     |     | X   |
|                                                          | Comercio de madera y otros materiales de construcción                                         |            |      |     | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de aparatos sanitarios                                                               | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de ferretería, fontanería y calefacción                                              | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de pintura y vidrio                                                                  | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de productos químicos                                                                | X          |      |     | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de otros productos semielaborados                                                    |            |      |     | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de chatarra y productos de desecho                                                   |            |      |     |     |     | X   |
| <b>AUTOMOCIÓN</b>                                        | Venta de automóviles y vehículos de motor ligeros                                             | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Venta de otros vehículos de motor                                                             |            |      |     |     |     | X   |
|                                                          | Comercio de repuestos y accesorios de vehículos de motor                                      | X          |      |     | X   |     | X   |
| <b>MAQUINARIA Y EQUIPOS ELECTRÓNICOS</b>                 | Comercio de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos                         | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de equipos de telecomunicaciones                                                     | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de otra maquinaria, equipos y suministros                                            |            |      |     |     |     | X   |
| <b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>                               | Comercio de frutas y hortalizas                                                               | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de carne y productos cárnicos                                                        | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de pescados y mariscos                                                               | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de pan y productos de panadería, confitería, pastelería, frutos secos y otros dulces | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de bebidas                                                                           | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de productos de tabaco                                                               | X          | X    | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Otro comercio de productos alimenticios                                                       | X          |      | X   | X   | X   | X   |
| <b>TEXTIL, CUERO Y CALZADO</b>                           | Comercio de textiles                                                                          | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de prendas de vestir                                                                 | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de calzado y artículos de cuero                                                      | X          |      | X   | X   | X   | X   |
| <b>ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICO</b>                        | Comercio de artículos de uso doméstico                                                        | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de alfombras, moquetas y revestimientos de paredes y suelos                          | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de aparatos electrodomésticos                                                        | X          |      | X   | X   | X   | X   |
| <b>MUEBLES</b>                                           | Comercio de muebles de oficina                                                                | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                                          | Comercio de muebles, alfombras y aparatos de iluminación                                      | X          |      | X   | X   |     | X   |
| <b>OTRO COMERCIO</b>                                     | Comercio de libros                                                                            | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de periódicos y artículos de papelería                                               | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                                          | Comercio de grabaciones de música y vídeo                                                     | X          | X    | X   | X   | X   | X   |

| ACTIVIDADES                                   |                                                                                                        | CATEGORÍAS |      |     |     |     |     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|-----|-----|-----|-----|
|                                               |                                                                                                        | TC1        | TC1a | TC2 | TC3 | TC4 | TC5 |
|                                               | Comercio de artículos deportivos                                                                       | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Comercio de juegos y juguetes                                                                          | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Comercio de productos farmacéuticos                                                                    | X          |      | X   |     |     | X   |
|                                               | Comercio de artículos médicos y ortopédicos                                                            | X          |      | X   |     |     | X   |
|                                               | Comercio de productos cosméticos e higiénicos                                                          | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Comercio de flores, plantas, semillas, fertilizantes, animales de compañía y alimentos para los mismos | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Comercio de artículos de relojería y joyería                                                           | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Otro comercio de artículos nuevos                                                                      | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                               | Comercio de artículos de segunda mano                                                                  | X          |      | X   | X   | X   | X   |
|                                               | Comercio no especializado                                                                              | X          |      | X   | X   | X   | X   |
| <b>ALQUILER DE PRODUCTOS</b>                  | Alquiler de vehículos de motor                                                                         | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Alquiler de efectos personales y artículos de uso doméstico                                            | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Alquiler de artículos de ocio y deportivos                                                             | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Alquiler de cintas de vídeo y discos                                                                   | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Alquiler de otros efectos personales y artículos de uso doméstico                                      | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Alquiler de otra maquinaria, equipos y bienes tangibles                                                | X          |      | X   | X   |     |     |
| <b>SERVICIOS PERSONALES Y OTROS SERVICIOS</b> | Lavado y limpieza de prendas textiles y de piel                                                        | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Peluquería y otros tratamientos de belleza                                                             | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Pompas fúnebres sin tanatorio                                                                          | X          |      |     |     |     |     |
|                                               | Servicios y actividades de mantenimiento físico                                                        | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Otros servicios personales n.c.o.p.                                                                    | X          |      | X   | X   |     |     |
|                                               | Repuestos y reparación calzado                                                                         | X          |      | X   | X   | X   |     |
|                                               | Servicios de mudanza                                                                                   | X          |      | X   | X   |     |     |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.6.2.3 HOSTELERÍA Y RECREATIVO (TR)

##### A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES

Se definen como hostelería y recreativo, los usos destinados a consumir alimentos o bebidas, así como aquellos en los que se realizan actividades de ocio.

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes subclases, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente.

##### 1. Hostelería sin espectáculo

Son locales acondicionados para consumir alimentos, tales como cafeterías, bares, restaurantes, etc. Dentro de este uso se distinguen:

- a. **Restaurantes:** Establecimientos que, disponiendo de cocina y comedor, venden a sus clientes servicios de restauración, mediante la oferta de carta de platos o menús y cartas de vinos, para su consumo preferentemente en el mismo local donde se desarrolla la actividad. El comedor deberá estar independizado de las restantes instalaciones. Los alimentos servidos serán elaborados en la cocina del propio establecimiento.
- b. **Salones de banquetes (locales de ocio privado):** Establecimientos para eventos privados, con asistencia restringida a un grupo acotado previamente en la contratación del servicio; donde de manera profesional y permanente se sirven, con servicio de mesas, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Podrá tener cocina propia o abastecerse mediante servicios de catering. En estos locales puede realizarse la actividad de baile, siempre que sea única y exclusivamente para el público asistente al evento. Quedan regulados por la Ordenanza Municipal Reguladora de Locales de Ocio Privado, publicada en el BOCM de fecha 01/02/2017, o aquella que la sustituya.
- c. **Cafeterías:** Establecimientos de pública concurrencia donde durante el horario de funcionamiento se venden al público ininterrumpidamente comidas y bebidas, preparadas mediante sistemas de elaboración rápida, compuestas por platos simples o combinados, para ser consumidos en el propio local, tanto en barra o mostrador como en mesas, no necesitando disponer de comedor diferenciado. Los alimentos servidos pueden elaborarse en la cocina del propio establecimiento o bien proceder de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.
- d. **Bares y taperías:** Locales que disponen de barra, y adicionalmente servicio de mesas, para la venta al público de bebidas acompañadas o no de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos y repostería, para consumo en el propio local. No se pueden servir almuerzos ni cenas. Puede disponer de aparatos generadores de calor como cafeteras y hornos de microondas con la única finalidad de calentar tapas o bocadillos, pueden tener o no cocina para elaborar alimentos cocinados en el propio establecimiento tipo raciones; asimismo, pueden servir tapas cocinadas procedentes de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.
- e. **Degustaciones:** Locales con venta de bebidas y alimentos, con posibilidad de consumo en el local a modo de prueba o cata de los productos que se venden, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Se asimilarán a la categoría de bar a efectos de condiciones y autorizaciones.
- f. **Catering:** Integran esta modalidad los establecimientos que, disponiendo de cocina propia, presten servicios de restauración a sus clientes, pudiendo utilizar medios propios o ajenos, mediante la oferta de platos simples, menús, buffet, cócteles o incluso carta de platos, para ser consumidos en instalaciones ajenas al propio establecimiento. Se asimilan a la categoría de restaurante a los efectos de establecer las condiciones aplicables a las instalaciones de cocina.

## 2. Establecimientos de ocio

Establecimientos cerrados y cubiertos donde se ofrecen al público actividades recreativas con fines de ocio, entretenimiento o diversión, ya sea como espectadores o como participantes, pudiendo complementarse con el consumo de comidas o bebidas. Se distinguen las siguientes subcategorías.

- a. **Restaurante con espectáculo:** Corresponde a la actividad recogida en el apartado 1.a del apartado anterior en los que, simultáneamente al consumo de comidas o bebidas, y de forma complementaria, se desarrolla un espectáculo.
- b. **Discotecas:** Son establecimientos e instalaciones destinados principalmente a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que se sirven bebidas, que disponen de una o más pistas para la práctica del baile y actividades análogas. Dispondrán de guardarropía. No pueden ofrecer servicio de cocina.
- c. **Salas de Fiesta:** Son establecimientos e instalaciones destinadas principalmente para ofrecer al público a cambio de un precio desde un escenario actuaciones de variedades o

musicales en directo. Podrán servir bebidas, así como ofrecer servicio de cocina, y dispondrán de escenario, una o varias pistas de baile para el público, de guardarropía y de camerinos.

- d. **Pubs y karaokes:** Son establecimientos e instalaciones destinados fundamentalmente al servicio de bebidas. Dispondrán de ambientación musical, con o sin participación activa del público en dicha ambientación, llamándose en el primer caso karaoke y en el segundo pub. Podrán disponer de una pista de baile en la que únicamente podrán desarrollarse las actividades recreativas de baile y karaoke por parte del público. No podrán ofrecer servicio de cocina.
- e. **Bares especiales:** Son establecimientos e instalaciones permanentes, dedicados principalmente al servicio de bebidas al público para su consumo en el interior del establecimiento o instalación, que disponen de ambientación musical. No podrán disponer de pista de baile ni ofrecer servicio de cocina.
- f. **Ciber-café:** Son aquellos establecimientos e instalaciones que pueden ofrecer el servicio de cocina propio de cafetería y están dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a Internet, en los que se ofrecen a los usuarios, a cambio de un precio, servicios telemáticos, de información o de entretenimiento (p.e. juego virtual) distintos de los juegos recreativos o de azar.
- g. **Café cantante:** Establecimiento público en el que se desarrollan actuaciones musicales en directo, sin pista de bailes para el público. En el mismo se podrá ofrecer servicio de comida y de bebida. Deberá de disponer de escenario y camerinos.
- h. **Bolera:** Son aquellos establecimientos públicos e instalaciones especialmente habilitados para el desarrollo del juego de los bolos como principal actividad recreativa. Podrán disponer de ambientación musical y servir bebidas, pero no podrán ofrecer servicio de cocina.
- i. **Salas de bailes de salón.** Incluyen aquellas que cuentan con docencia.
- j. **Establecimientos destinados a ocio infantil,** con juegos y posible control por parte de monitores o monitoras.
- k. **Otros locales de ocio para adultos:** con actividades destinadas al público adulto tales como "scape room" o similares. Podrán tener servicio de de cafetería.
- l. **Locales multiocio:** Son aquellos establecimientos e instalaciones especialmente habilitados para la realización de dos o más actividades de ocio y entretenimiento compatibles.

### 3. Establecimientos de juego

Establecimientos destinados a las actividades propias del juego y las apuestas en sus distintas modalidades y cualesquiera otras actividades relacionadas con las mismas, se distinguen las siguientes subcategorías:

- a. **Casinos de juego.**
- b. **Salas de bingo.**
- c. **Salones de juego.**
- d. **Casas de apuestas.**

### 4. Espectáculos públicos

Son aquellos actos de pública concurrencia que tienen por objeto el desarrollo de actividades, representaciones, exhibiciones, proyecciones o audiciones de carácter artístico, cultural, deportivo o análogo, distinguiéndose las siguientes subcategorías.

- a. **Espectáculos cinematográficos.**
- b. **Espectáculos teatrales y musicales.**
- c. **Espectáculos circenses.**
- d. **Espectáculos varios.**

**5. Otras actividades recreativas**

- a. Parques de atracciones.
- b. Exhibición de animales.
- c. Actividades feriales; verbenas y celebraciones populares.
- d. Instalaciones para actividades relacionadas con el medio rural (capeas, otras actividades que no constituyan núcleo zoológico, etc.)
- e. Otras actividades ocasionales.

**B. CATEGORÍAS**

Se establecen las distintas **categorías** en que cabe clasificar los establecimientos hosteleros y recreativos que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

**1. Local recreativo (TR1)**

Actividad recreativa que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie.

Se señala como categoría específica la **TR1a**, que corresponde a:

- Quioscos situados en espacios libres.
- Terrazas o veladores en espacios libres.
- Otras instalaciones en espacios libres (gradas, escenarios, etc.)

**2. Centro comercial y/o de ocio (TR2)**

Espacio en el que se integran locales, pudiendo combinarse comercio, hostelería y ocio, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, de menos de 1.500 m<sup>2</sup>.

**3. Edificio de uso único (TR3)**

Actividad que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma y que tienen una superficie para la actividad menor de 2.500 m<sup>2</sup>.

**4. Actividad recreativa ocasional (TR4)**

Es la realizada en locales provisionales (mercadillo, ferias).

**5. Actividad recreativa incompatible con cualquier otro uso urbano (TR5)**

Es aquella que, por sus características de superficie y actividad, debe localizarse alejada de otros usos.

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                       |                                                | CATEGORÍAS |      |     |     |     |     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|-----|-----|-----|-----|
|                                   |                                                | TR1        | TR1a | TR2 | TR3 | TR4 | TR5 |
| <b>HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO</b> | Restaurantes                                   | X          | X    | X   | X   | X   | X   |
|                                   | Salones de banquetes (locales de ocio privado) | X          |      | X   | X   |     | X   |
|                                   | Cafeterías                                     | X          | X    | X   |     | X   |     |
|                                   | Bares y taperías                               | X          | X    | X   |     | X   |     |
|                                   | Locales de degustaciones                       | X          | X    | X   |     | X   |     |
|                                   | Servicios de catering                          | X          |      |     |     |     |     |

|                                      |                                                                                                                                   |   |  |   |   |   |   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---|---|---|---|
| <b>ESTABLECIMIENTOS DE OCIO</b>      | Restaurante con espectáculo                                                                                                       | X |  | X | X | X | X |
|                                      | Discotecas                                                                                                                        | X |  | X | X |   | X |
|                                      | Salas de Fiesta                                                                                                                   | X |  | X | X |   | X |
|                                      | Pubs y karaokes                                                                                                                   | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Bares especiales                                                                                                                  | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Ciber-café                                                                                                                        | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Café cantante                                                                                                                     | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Bolera                                                                                                                            | X |  | X | X |   |   |
|                                      | Salas de bailes de salón                                                                                                          | X |  | X | X |   |   |
|                                      | Establecimientos destinados a ocio infantil                                                                                       | X |  | X | X | X | X |
|                                      | Locales multiocio                                                                                                                 | X |  | X | X |   |   |
| <b>ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO</b>     | Casinos de juego.                                                                                                                 |   |  |   | X |   | X |
|                                      | Salas de bingo.                                                                                                                   | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Salones de juego.                                                                                                                 | X |  | X |   |   |   |
|                                      | Casas de apuestas.                                                                                                                | X |  | X |   |   |   |
| <b>ESPECTÁCULOS PÚBLICOS</b>         | Espectáculos cinematográficos.                                                                                                    | X |  | X | X | X |   |
|                                      | Espectáculos teatrales y musicales.                                                                                               | X |  | X | X | X |   |
|                                      | Espectáculos circenses.                                                                                                           |   |  | X | X | X |   |
|                                      | Espectáculos varios.                                                                                                              |   |  | X | X | X |   |
| <b>OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS</b> | Parques de atracciones.                                                                                                           |   |  |   |   | X | X |
|                                      | Exhibición de animales.                                                                                                           |   |  |   |   | X | X |
|                                      | Actividades feriales; verbenas y celebraciones populares.                                                                         |   |  |   |   | X | X |
|                                      | Instalaciones para actividades relacionadas con el medio rural (capeas, hípica, etc.) siempre que no constituyan núcleo zoológico |   |  |   |   | X | X |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.6.2.4 HOSPEDAJE Y TURISMO (TH)

##### A. DEFINICIÓN Y SUBCLASES

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios, conforme a las definiciones de los artículos 24 a 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Dicha definición se desglosa en las siguientes subclases:

##### 1. Establecimientos hoteleros

Establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general. Entre ellos se distinguen los siguientes tipos, conforme a las condiciones del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de

Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid, o aquella normativa que la desarrolle o sustituya:

- a. **Hotel:** Se denominarán hoteles los establecimientos comerciales abiertos al público que, ofreciendo alojamiento turístico, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos en el presente Decreto. Asimismo, podrán ostentar la denominación de "hotel" aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.
- b. **Hotel apartamento:** Establecimiento con las características de un hotel y que cuente con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
- c. **Pensión:** Se denominarán pensiones los establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles.
- d. **Hostal:** Establecimiento que cuenta con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas y que reúne unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hoteles.

## 2. Apartamentos turísticos

Establecimientos turísticos en bloques o conjuntos de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación. Comprenderá, en su caso, los servicios e instalaciones comunes incluidas en el bloque o conjunto en que se encuentren.

Quedan regulados por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, vigente en la actualidad, o aquella normativa que la desarrolle o sustituya.

## 3. Campamentos y Áreas de acampada

Establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló.

Quedan regulados por el Decreto 3/1993, de 28 de enero, sobre Campamentos de Turismo de la Comunidad de Madrid, vigente en la actualidad, o aquella normativa que la desarrolle o sustituya.

## 4. Viviendas de uso turístico

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico.

Quedan regulados por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, vigente en la actualidad, o aquella normativa que la desarrolle o sustituya.

## 5. Turismo Rural

Establecimientos turísticos en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno y que se publiciten como tales. Están regulados por el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Madrid, o aquel que lo sustituya.

- a. **Hotel rural:** establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo. Puede estar ubicado en un edificio con valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico.
- b. **Casa rural,** entendiéndose por tal aquel establecimiento que esté situado en una vivienda que ocupe la totalidad de un edificio o una parte del mismo, con salida propia a un elemento común o a la vía pública, constando a lo sumo de planta baja, primero y bajo cubierta. El régimen de explotación de la casa rural se determinará reglamentariamente.
- c. **Apartamentos rurales:** Se consideran apartamentos de turismo rural las unidades de alojamiento complejas, integradas en edificios de uso exclusivo, dotadas de instalaciones y servicios suficientes para la elaboración y conservación de alimentos, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente, mediante precio, y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.
- d. **Agroturismo:** Alojamiento en régimen hotelero o únicamente de alojamiento asociado a actividades propias del medio rural.

## 6. Albergue en régimen turístico

Establecimientos turísticos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

## B. CATEGORÍAS

Se establecen las distintas **categorías** en que cabe clasificar los establecimientos hosteleros y recreativos que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

### 1. TH1. Compatible con el uso residencial

Instalaciones de hospedaje compatibles de forma genérica con el uso residencial

### 2. TH2. Compatible con el uso residencial con limitaciones sectoriales u otras

Instalaciones de hospedaje compatibles con el uso residencial siempre que se cumplan los límites y condiciones establecidos por la legislación sectorial y otros.

### 3. TH3. Incompatible con el uso residencial y compatible con otros usos

Instalaciones de hospedaje incompatibles, ya sea por su tamaño o características, con el uso residencial pero que sí pueden localizarse en áreas de otros usos distintos al de hospedaje.

### 4. TH4. Incompatible con otros usos

Instalaciones de hospedaje incompatibles, ya sea por su tamaño o características, con otros usos distintos al de hospedaje.

### 5. TH5. Áreas aisladas de otros usos urbanos

Instalaciones de hospedaje incompatibles, ya sea por su tamaño o características, con otros usos urbanos, debiendo localizarse en suelo rural.

## C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

| ACTIVIDADES                |                   | CATEGORÍAS |     |     |     |     |
|----------------------------|-------------------|------------|-----|-----|-----|-----|
|                            |                   | TH1        | TH2 | TH3 | TH4 | TH5 |
| ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS | Hotel             | X          |     | X   | X   | X   |
|                            | Hotel apartamento | X          |     | X   | X   |     |
|                            | Hostal            | X          |     | X   | X   |     |
|                            | Pensión           |            | X   |     |     |     |
| APARTAMENTOS TURÍSTICOS    | Bloques de pisos  | X          |     |     | X   |     |
|                            | Casas             | X          |     |     | X   |     |
|                            | Bungalós          |            |     |     | X   |     |

|                                 |                                                                           |  |   |   |   |   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|---|---|---|---|
| VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO      | Pisos, estudios o apartamentos                                            |  | X |   |   |   |
|                                 | Casas                                                                     |  | X |   |   |   |
| TURISMO RURAL                   | Hotel rural                                                               |  | X |   | X | X |
|                                 | Casa rural                                                                |  | X |   | X | X |
|                                 | Apartamentos rurales                                                      |  | X |   | X | X |
|                                 | Agroturismo                                                               |  |   |   |   | X |
| CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA | En tiendas de campaña, remolques o autocaravanas                          |  |   |   | X | X |
|                                 | Bungalós o casas prefabricadas                                            |  |   |   | X | X |
| ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO   | Sin oferta de actividades complementarias                                 |  | X | X | X | X |
|                                 | Con oferta de actividades de ocio, educación o contacto con la naturaleza |  |   |   |   | X |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

- En la categoría TH2, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, reguladas por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Los alojamientos que se encuentren en edificios de uso principal residencial, deberán cumplir:
  - Sólo podrán localizarse en planta baja y primera de la edificación, si bien en plantas sótanos y semisótanos tan sólo se admitirán instalaciones de almacenaje o auxiliares
  - Los nuevos alojamientos turísticos deberán contar con un acceso independiente desde la calle, no pudiendo utilizar puertas de entrada, portales o ascensores comunes a las viviendas.

Las pensiones con licencia de actividad y en funcionamiento no quedan fuera de ordenación, si bien no pueden ampliar su superficie o capacidad.

En todas las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será la correspondiente a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

### CAPÍTULO 4.7 USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO

#### Artículo 4.7.1 CLASES Y CATEGORÍAS [E]

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso y además los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, públicos o privados, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, plantas sótano y semisótano de la edificación, o espacio público exclusivo.

Incluye los siguientes usos específicos, con sus respectivas categorías.

##### Apartado 4.7.1.1 REDES DE COMUNICACIONES (CR)

- CRV. Red viaria
- CRF. Red ferroviaria

##### Apartado 4.7.1.2 TERMINAL DE COMUNICACIONES (CT).

- CT1. Helipuerto

## 2. CT2. Estación de ferrocarril, de Metro, Terminal Aeronáutica, Fluvial, Estación de Autobuses, etc.

### Apartado 4.7.1.3 GARAJES Y APARCAMIENTOS (AP).

Comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. Pueden contar con servicios complementarios, como puntos de recarga de vehículos eléctricos, lavaderos de coches, etc.

Según su titularidad:

- **Pública (P)**, pudiéndose gestionar por **Concesión Administrativa (C)**
- **Privada (V)**

Según su uso:

- Aparcamiento de uso público.** Comprende los espacios de uso público o colectivo, de dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado o colectivo al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio, y que se constituye en unidades tipológicas diferenciadas del viario público urbano.
- Aparcamiento de uso privado o comunitario.** Comprende los espacios de uso privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado como un uso complementario de otro característico de carácter privado, al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio.

Se establecen las siguientes categorías a los efectos de definición de condiciones particulares de uso:

1. **AP1. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso**
2. **AP2. Aparcamiento en edificio exclusivo**
3. **AP3. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles** al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados
4. **AP4. Estacionamientos de bicicletas**
5. **AP5. Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado**

## CAPÍTULO 4.8 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS

### Artículo 4.8.1 DEFINICIÓN. CLASES Y CATEGORÍAS [E]

#### Apartado 4.8.1.1 DEFINICIÓN Y SUBCLASES

El uso de equipamientos es una subclase del uso dotacional que corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes Normas Zonales. Se diferencian en este uso las siguientes subclases.

1. **Uso cultural.**
2. **Uso educativo.**
3. **Uso sanitario.**
4. **Uso asistencial.**
5. **Uso deportivo.**
6. **Uso administrativo.**
7. **Uso religioso.**

## 8. Uso de servicios urbanos.

### Apartado 4.8.1.2 CATEGORÍAS

Según el alcance de la actividad, las molestias que pudieran causar y, por tanto, su compatibilidad con otros usos, se establecen distintas categorías para cada una de las subclases definidas, desarrollándose en el apartado correspondiente.

### **Artículo 4.8.2 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN CLASE Y CATEGORÍA [E]**

Se establece la clasificación de los usos productivos para determinar la posibilidad de su implantación en unas u otras zonas del territorio, conforme a dos factores que deberán cumplirse simultáneamente:

1. Contemplarse como asignable la Clase de uso, por la naturaleza de la actividad, a la correspondiente categoría.
2. Cumplir los límites establecidos para la Categoría permitida.

En las tablas incluidas en los siguientes apartados se asignan las distintas Clases del uso productivo a las Categorías correspondientes para su aplicación en las Normas Zonales.

### Apartado 4.8.2.1 USO CULTURAL (EC)

#### A. DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo. Incluye actividades de creación, artísticas y espectáculos, así como actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras.

#### B. CATEGORÍAS

A efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

1. **EC1. Establecimientos de hasta 100 asistentes**
2. **EC2. Establecimientos entre 100 y 300 asistentes**
3. **EC3. Establecimientos de más de 300 asistentes**
4. **EC4. Establecimientos para actividades al aire libre**
5. **EC5. Establecimientos sin asistencia de espectadores**
6. **EC6. Actividades no compatibles con otros usos** Clasificación de actividades y compatibilidad en cada categoría

#### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                                 |             |                                                        | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|                                                             |             |                                                        | EC1        | EC2 | EC3 | EC4 | EC5 | EC6 |
| <b>ACTIVIDADES DE CREACIÓN, ARTÍSTICAS ESPECTÁCULOS</b>     | <b>DE Y</b> | Artes escénicas                                        | X          | X   | X   | X   |     |     |
|                                                             |             | Actividades auxiliares a las artes escénicas           |            |     |     |     | X   |     |
|                                                             |             | Creación artística y literaria                         | X          | X   | X   |     | X   |     |
|                                                             |             | Gestión de salas de espectáculos                       |            |     |     |     | X   |     |
| <b>ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS, ARCHIVOS, MUSEOS Y OTRAS</b> | <b>DE Y</b> | Actividades de museos                                  | X          | X   | X   | X   | X   | X   |
|                                                             |             | Gestión de lugares y edificios históricos              | X          | X   | X   | X   | X   | X   |
|                                                             |             | Actividades de los jardines botánicos                  | X          | X   | X   | X   |     | X   |
|                                                             |             | Actividades de parques zoológicos y reservas naturales |            |     |     |     |     | X   |

| ACTIVIDADES            |                            | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |
|------------------------|----------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|                        |                            | EC1        | EC2 | EC3 | EC4 | EC5 | EC6 |
| ACTIVIDADES CULTURALES | Actividades de bibliotecas | X          | X   | X   | X   |     |     |
|                        | Actividades de archivos    |            |     |     |     | X   |     |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

**Apartado 4.8.2.2 USO EDUCATIVO (EE)**

**A. DEFINICIÓN**

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

**B. CATEGORÍAS**

A efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

1. EE1 Establecimientos de educación reglada de hasta 80 alumnos
2. EE2 Establecimientos de educación reglada entre 81 y 300 alumnos
3. EE3 Establecimientos de educación reglada de más de 300 alumnos
4. EE4 Establecimientos de educación no reglada de hasta 80 alumnos
5. EE5 Establecimientos de educación no reglada entre 81 y 300 alumnos
6. EE6 Establecimientos de educación no reglada de más de 300 alumnos
7. EE7 Actividades no compatibles con otros usos urbanos

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES       |                                            | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |     |
|-------------------|--------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                   |                                            | EE1        | EE2 | EE3 | EE4 | EE5 | EE6 | EE7 |
| EDUCACIÓN REGLADA | Educación preescolar                       | X          | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación primaria                         |            | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación secundaria general               |            | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación secundaria técnica y profesional |            | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación postsecundaria no terciaria      | X          | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación universitaria                    |            | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación terciaria no universitaria       | X          | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación deportiva y recreativa           | X          | X   | X   |     |     |     | X   |
|                   | Educación artes plásticas                  | X          | X   | X   |     |     |     |     |
|                   | Educación artes escénicas y música         | X          | X   | X   |     |     |     |     |

| ACTIVIDADES |                                                                                    | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|             |                                                                                    | EE1        | EE2 | EE3 | EE4 | EE5 | EE6 | EE7 |
| OTROS TIPOS | Escuelas de conducción y pilotaje (clase teóricas)                                 |            |     |     | X   |     |     | X   |
|             | Pistas de escuelas de conducción y pilotaje                                        |            |     |     |     |     |     | X   |
|             | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza                          |            |     |     |     |     |     | X   |
|             | Otros centros educativos (academias de idiomas, formación oposiciones y similares) |            |     |     | X   | X   | X   |     |
|             | Actividades auxiliares a la educación                                              |            |     |     | X   | X   | X   |     |

#### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.8.2.3 USO SANITARIO (ES)

##### A. DEFINICIÓN.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos, así como a las consultas y clínicas veterinarias.

##### B. CATEGORÍAS

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

1. **ES1. Consultas profesionales y clínicas en régimen de consultas externas de medicina humana de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización**
2. **ES2. Consultas profesionales y clínicas en régimen de consultas externas de veterinaria de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización**
3. **ES3. Consultas profesionales y clínicas en régimen de consultas externas de medicina humana de más de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización**
4. **ES4. Consultas profesionales y clínicas en régimen de consultas externas de veterinaria de más de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización**
5. **ES5. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana con hospitalización**
6. **ES6. Hospitales, clínicas y sanatorios de veterinaria con hospitalización.**

##### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                    |                                       | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|                                |                                       | ES1        | ES2 | ES3 | ES4 | ES5 | ES6 |
| ACTIVIDADES DE MEDICINA HUMANA | Actividades hospitalarias             |            |     |     |     | X   |     |
|                                | Actividades de medicina general       | X          |     | X   |     | X   |     |
|                                | Actividades de medicina especializada | X          |     | X   |     | X   |     |
|                                | Actividades odontológicas             | X          |     | X   |     | X   |     |

| ACTIVIDADES              |                                           | CATEGORÍAS |     |     |     |     |     |
|--------------------------|-------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|                          |                                           | ES1        | ES2 | ES3 | ES4 | ES5 | ES6 |
|                          | Otras actividades sanitarias <sup>5</sup> | X          |     | X   |     | X   |     |
| ACTIVIDADES VETERINARIAS | Actividades veterinarias hospitalarias    |            |     |     |     |     | X   |
|                          | Consultas veterinarias                    |            | X   |     | X   |     | X   |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.
4. Otras condiciones reguladas por la legislación sectorial que garanticen la salubridad de las instalaciones.

**Apartado 4.8.2.4 USO ASISTENCIAL (EA)**

**A. DEFINICIÓN**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

**B. CATEGORÍAS**

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

1. **EA1. Servicios asistenciales en régimen externo de menos de 200 m<sup>2</sup>**
2. **EA2. Servicios asistenciales en régimen externo de más de 200 m<sup>2</sup>**
3. **EA3. Servicios asistenciales con residencia de menos de 200 m<sup>2</sup>**
4. **EA4. Servicios asistenciales con residencia de más de 200 m<sup>2</sup>**

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                                    |                                                                                                                               | CATEGORÍAS |     |     |     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|
|                                                |                                                                                                                               | EA1        | EA2 | EA3 | EA4 |
| ASISTENCIA EN ESTABLECIMIENTOS CON ALOJAMIENTO | Asistencia en establecimientos residenciales con cuidados sanitarios                                                          |            |     | X   | X   |
|                                                | Asistencia en establecimientos residenciales para personas con discapacidad intelectual, enfermedad mental y drogodependencia |            |     | X   | X   |
|                                                | Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y con discapacidad física                                  |            |     | X   | X   |
|                                                | Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores                                                            |            |     | X   | X   |
|                                                | Asistencia en establecimientos residenciales para personas con discapacidad física                                            |            |     | X   | X   |
|                                                | Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales                                                             |            |     | X   | X   |

<sup>5</sup> Psicología, fisioterapia, etc.

| ACTIVIDADES                                           |                                                                                                 | CATEGORÍAS |     |     |     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|
|                                                       |                                                                                                 | EA1        | EA2 | EA3 | EA4 |
| <b>ASISTENCIA EN ESTABLECIMIENTOS SIN ALOJAMIENTO</b> | Actividades de servicios asistenciales sin alojamiento para personas mayores y con discapacidad | X          | X   |     |     |
|                                                       | Actividades de servicios asistenciales sin alojamiento para personas mayores                    | X          | X   |     |     |
|                                                       | Actividades de servicios asistenciales sin alojamiento para personas con discapacidad           | X          | X   |     |     |
|                                                       | Otras actividades de servicios asistenciales sin alojamiento                                    | X          | X   |     |     |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

**Apartado 4.8.2.5 USO DEPORTIVO (ED)**

**A. DEFINICIÓN**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**B. CATEGORÍAS**

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

1. **ED1. Pistas descubiertas compatibles con otros usos urbanos**
2. **ED2. Pabellones, Estadios y Complejos con otros usos urbanos**
3. **ED3. Gimnasios y otros locales de entrenamiento**
4. **ED4. Actividades deportivas incompatibles con otros usos urbanos**

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                   |                                                                                                 | CATEGORÍAS |     |     |     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|
|                               |                                                                                                 | ED1        | ED2 | ED3 | ED4 |
| <b>ACTIVIDADES DEPORTIVAS</b> | Actividades deportivas                                                                          | X          | X   | X   |     |
|                               | Actividades deportivas extensivas (golf, instalaciones hípcas sin cría, circuitos de velocidad) |            |     |     | X   |
|                               | Gestión de instalaciones deportivas                                                             | X          | X   | X   | X   |
|                               | Actividades de los clubes deportivos                                                            | X          | X   | X   | X   |
|                               | Actividades de los gimnasios                                                                    |            |     | X   |     |
|                               | Otras actividades deportivas                                                                    | X          | X   | X   |     |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

- a. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
- b. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
- c. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.8.2.6 USO ADMINISTRATIVO (EM)

##### A. DEFINICIÓN

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

Corresponde con el Grupo O84 de CNAE2009, y las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad, conforme a la clasificación del presente artículo.

##### B. CATEGORÍAS

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

**1. EM1. Compatible con el uso residencial**

**2. EM2. Incompatible con el uso residencial pero compatible con otros usos urbanos**

**3. EM3. Incompatible con otros usos urbanos**

##### C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES                              |                                                                       | CATEGORÍAS |     |     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                          |                                                                       | EM1        | EM2 | EM3 |
| ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | Administración Pública y de la política económica y social            | X          | X   |     |
|                                          | Defensa                                                               |            | X   | X   |
|                                          | Tribunales de Justicia                                                | X          | X   |     |
|                                          | Cuerpos y fuerzas de seguridad                                        | X          | X   | X   |
|                                          | Establecimientos penitenciarios                                       |            |     | X   |
|                                          | Protección civil                                                      | X          | X   | X   |
|                                          | Actividades postales sometidas a la obligación del servicio universal | X          | X   | X   |
|                                          | Otras actividades postales y correos                                  | X          | X   |     |

##### D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

#### Apartado 4.8.2.7 USO RELIGIOSO (ER)

##### A. DEFINICIÓN

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

**B. CATEGORÍAS**

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes **categorías**:

- 1. ER1. Establecimientos de hasta 100 asistentes**
- 2. ER2. Establecimientos entre 100 y 300 asistentes**
- 3. ER3. Establecimientos de más de 300 asistentes**

**C. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD EN CADA CATEGORÍA**

La siguiente tabla desglosa las actividades que se encuadran en cada clase de este uso, señalándose con una "X" las categorías bajo las cuales podrán implantarse para su aplicación en las Normas Zonales.

| ACTIVIDADES              |           |                                                                             | CATEGORÍAS |     |     |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                          |           |                                                                             | ER1        | ER2 | ER3 |
| <b>ACTIVIDADES CULTO</b> | <b>DE</b> | Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja | X          | X   | X   |
|                          |           | Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja                |            | X   |     |

**D. CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE EN CADA CATEGORÍA**

En cada una de las categorías se deberán cumplir, adicionalmente, las condiciones que correspondan a los usos principales relativas a:

1. Niveles máximos de ruido y vibración, conforme a la legislación sectorial vigente. La referencia será conforme a los usos situados en el entorno del foco de ruido.
2. Niveles máximos de emisión de gases y polvo a la atmósfera: Conforme a lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.
3. Protección contra incendios: Deberá cumplir lo establecido para cada uso en el CTE-DBSI, o normativa que lo sustituya, con las medidas correctoras que correspondan.

**Apartado 4.8.2.8 USO DE SERVICIOS URBANOS (EU)****A. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

Dotación destinada a la prestación de servicios que incluye las siguientes actividades, con las respectivas categorías de cada una de ellas:

- 1. EU1. Tanatorios y servicios funerarios**
  - a. EU1a: Con crematorio.
  - b. EU1b: Sin crematorio.
- 2. EU2. Cementerios**, que pueden contar con crematorio
- 3. EU3. Servicios de limpieza**
- 4. EU4. Puntos de suministro de carburantes (gasolina, GLP, GNC, Hidrógeno, etc.), así como recarga de vehículos eléctricos.** Pueden contar con servicios complementarios de alcance limitado, siempre asociados a la actividad principal.
- 5. EU5. Estaciones de servicio.** Están situadas en carreteras, contando con servicios complementarios comerciales, hosteleros e, incluso, hoteleros.
- 6. EU6. Instalaciones para inspección técnica de vehículos**

**CAPÍTULO 4.9 USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.****Artículo 4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS [E]**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

**1. EL1. Áreas ajardinadas**

Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

**2. EL2. Zonas verdes**

Corresponde a los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

- a. Zona verde de barrio
- b. Parque de distrito
- c. Parque urbano
- d. Parque metropolitano

Y según su implantación territorial:

- Básico
- Singular

**3. EL3. Espacios libres de protección de cauces**

Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

**CAPÍTULO 4.10 USO DE INFRAESTRUCTURAS.****Artículo 4.10.1 CLASES Y CATEGORÍAS [E]**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

**Apartado 4.10.1.1 CLASIFICACIÓN**

Incluye los siguientes usos específicos.

**A. IR. Redes de instalaciones**

1. Red de abastecimiento de agua (IR1)
2. Red de saneamiento (IR2)
3. Líneas eléctricas (IR3)
4. Líneas de telecomunicaciones (IR4)
5. Líneas de gas y oleoductos (IR5)
6. Otras (IR6)

**B. IC. Centros de Instalaciones**

1. Depósitos y tratamiento de aguas (IC1)
2. Depuradoras (IC2)
3. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales eléctricas convencionales (IC3a), además de los centros de transformación (IC3b)
4. Áreas de producción de energía mediante fuentes renovables: fotovoltaica, termosolar, eólica, biomasa, etc. (IC4)
5. Centros o antenas de telecomunicaciones (IC5)
6. Vertederos y centros de reciclado (tratamiento de R.S.U., materiales inertes, desguace de coches, etc.) (IC6)
7. Instalaciones de almacenamiento y distribución de gas (IC7)

**C. IS. Infraestructuras singulares**

1. Otras instalaciones no incluidas en apartados anteriores (IS1)

**Apartado 4.10.1.2 INSTALACIONES PARA AUTOCONSUMO VINCULADAS A OTROS USOS**

Son las instalaciones de carácter privado que dan servicio a otros usos: residenciales, industriales, etc. y que se consideran usos asociados a los principales. Entre otras, están:

1. **Instalaciones de almacenamiento** de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para autoconsumo.
2. **Instalaciones térmicas** de potencia inferior a 20 MW incluyendo las redes de distribución de calor y frío para autoconsumo.
3. **Instalaciones eléctricas y de telefonía.**
4. **Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente** en cualquier tipo de edificación existente a partir de energía eólica, solar u otras fuentes renovables siempre que no impliquen la combustión de sustancias de dimensión doméstica.
5. **Punto doméstico de recarga de vehículos eléctricos.**

**CAPÍTULO 4.11 USO AGRÍCOLA.****Artículo 4.11.1 DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]**

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes clases:

1. **AA1. Horticultura** en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
2. **AA2. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos** para autoconsumo o para el mercado, distinguiendo:
  - a. Secano.
  - b. Regadío a cielo abierto.
  - c. Regadío bajo protección
3. **AA3. Almacenado relacionado con la actividad agrícola, distinguiendo:**
  - a. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo.
  - b. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales.
  - c. Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales

4. **AA4. Viveros e invernaderos** con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
  - a. Invernaderos domésticos.
  - b. Invernaderos de escasa entidad.
  - c. Invernaderos de compleja entidad.
5. **AA5. Depósitos y balsas de almacenamiento de agua para riego, etc.**

## **CAPÍTULO 4.12 USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.**

### **Artículo 4.12.1 DEFINICIÓN. CLASES Y CATEGORÍAS [E]**

Se incluyen en este grupo los usos primarios relativos a la crianza, cuidado, alojamiento, granjería y tráfico de animales, tanto para fines productivos como recreativos o de fomento y cuidado de los animales de compañía. Se distinguen las siguientes categorías:

#### **Apartado 4.12.1.1 GANADERÍA**

Explotaciones productivas de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino (no de equitación), gallinas, pollos, conejos y estruccionidos.

##### **1. AG1. Explotaciones ganaderas domésticas.**

Instalaciones ganaderas menores orientadas al autoconsumo doméstico, según está definido en las normas sectoriales de ganadería; y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor del apartado siguiente; y siempre con un máximo de 30 animales. Deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

##### **2. AG2. Ganadería intensiva**

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado se encuentra permanentemente estabulado bajo condiciones de temperatura, luz y humedad controladas de forma artificial, con el objetivo de optimizar el rendimiento en términos de producción / tiempo. Los animales se alimentan mediante sistemas mecanizados, en los que por una parte se introducen el agua y el pienso, y por otra se extraen de forma diferenciada productos y deyecciones.

##### **3. AG3. Ganadería extensiva**

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado no está permanentemente estabulado y se alimenta directamente a diente de pastos y/o frutos de dehesas, prados, pastizales, hierbas y rastrojos; ya sean propios, ajenos o comunales; y ya sea de forma permanente o temporal.

#### **Apartado 4.12.1.2 OTRAS EXPLOTACIONES**

##### **1. AG4. Piscicultura**

Comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.

##### **2. AG5. Apicultura**

Comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas. Están reguladas por el Decreto 146/2017, de 12 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

##### **3. AG6. Lombricultura, heliocultura y similares**

Comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.

**4. AG7. Núcleos zoológicos**

- a. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.
- b. Establecimientos para la crianza de caballos y la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
- c. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

**Artículo 4.12.2 CONDICIONES DE INTENSIDAD Y ALCANCE [E]**

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

| ESPECIE              | CLASIFICACIÓN                                              | UGM   |
|----------------------|------------------------------------------------------------|-------|
| AVES                 | Pollos de carne                                            | 0.008 |
|                      | Gallinas ponedoras                                         | 0.016 |
|                      | Palmípedos                                                 | 0.026 |
|                      | Avestruces                                                 | 0.04  |
|                      | Otras aves                                                 | 0.03  |
| ESPECIES CINEGÉTICAS | Mamíferos mayores (cévidos, súidos,...)                    | 0.35  |
|                      | Mamíferos menores (conejos, liebres, Madres reproductoras) | 0.014 |
| BOVINO               | Hasta 6 meses                                              | 0.40  |
|                      | De 6 meses a 2 años                                        | 0.60  |
|                      | De más de 2 años                                           | 1.00  |
| CAPRINO              | De menos de 1 año                                          | 0.10  |
|                      | Cabras                                                     | 0.15  |
|                      | Machos adultos                                             | 0.12  |
| EQUINO               | Hasta 6 meses                                              | 0.40  |
|                      | De más de 6 meses                                          | 1.00  |
| OVINO                | Hasta 7 meses                                              | 0.034 |
|                      | De / meses a 1 año                                         | 0.09  |
|                      | Machos adultos                                             | 0.11  |
|                      | Ovejas                                                     | 0.15  |
| PORCINO              | Cerdas reproductoras                                       | 0.50  |
|                      | Cerdos de engorde                                          | 0.30  |
|                      | Verracos                                                   | 0.35  |
| ABEJAS               | 20 colmenas                                                | 1.00  |

**CAPÍTULO 4.13 USO DE ACTIVIDAD FORESTAL.****Artículo 4.13.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS [E]**

Comprende las actividades de explotación de los bosques en todos sus aspectos, incluida la tala de árboles.

Se distinguen las siguientes categorías:

**1. AF1. Actividad forestal de conservación**

2. AF2. Actividad forestal de producción con especies autóctonas

3. AF3. Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido o exóticas

#### **CAPÍTULO 4.14 USO DE ACTIVIDADES EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES.**

---

##### **Artículo 4.14.1 DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS [E]**

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas, así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos y vertientes montañosas. Asimismo, corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes clases y categorías:

##### **1. AM1. Extracción de recursos a cielo abierto**

Es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:

- a. **Cantera (AM1a):** que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
- b. **Extracción de áridos (AM1b):** extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.

##### **2. AM2. Extracción de recursos bajo tierra**

Es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

##### **3. AM3. Industrias que transforman, tratan y/o envasan directamente los materiales extraídos del suelo**

##### **4. AM4. Extracción de aguas mineromedicinales**

#### **CAPÍTULO 4.15 OTRAS ACTIVIDADES [E]**

---

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

#### **CAPÍTULO 4.16 NORMATIVA SECTORIAL [E]**

---

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).



## **TÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 5.1 OBJETO Y CONTENIDO**

#### **Artículo 5.1.1 DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES [E]**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y Normas Zonales, así como las Ordenanzas Municipales que puedan regular esta materia en los aspectos no regulados por el presente documento.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan y, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la LSCM, se clasifican en:

##### **1. Determinaciones propias del PGOU:**

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de aprovechamiento.
- c. Definiciones necesarias para la aplicación de la normativa.

##### **2. Determinaciones propias de Ordenanza Municipal y, por tanto, remitidas a la misma:**

- a. Tipos de obra.
- b. Condiciones y definiciones relativas a la posición de la edificación.
- c. Condiciones y definiciones de ocupación de parcela.
- d. Condiciones y definiciones de volumen.
- e. Condiciones y definiciones estéticas generales.
- f. Condiciones y definiciones de higiene.
- g. Condiciones y definiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y Normas Zonales, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

### **CAPÍTULO 5.2 DEFINICIONES RELATIVAS A LAS PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 5.2.1 PARCELA [E]**

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

#### **Artículo 5.2.2 SUPERFICIE DE PARCELA [E]**

Se entiende por superficie de parcela el valor dimensional de su área.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de este parámetro, son el fin de definir su dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

### **Artículo 5.2.3 SUPERFICIE DE PARCELA NETA [E]**

Se entiende por superficie de parcela neta el área de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

### **Artículo 5.2.4 ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR [E]**

Es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio públicos.

Señala el límite entre el espacio con destino público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano el PGOU establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos correspondientes. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas

### **Artículo 5.2.5 LINDEROS [E]**

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno en la Ordenanza Municipal correspondiente.

### **Artículo 5.2.6 FRENTE DE PARCELA [E]**

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa los suelos con destino público de los privados, y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Las Normas Zonales podrán establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de su longitud, con el fin de definir la dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

### **Artículo 5.2.7 FONDO DE PARCELA [E]**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada Norma Zonal por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

### **Artículo 5.2.8 PARCELA MÍNIMA [E]**

Se define como parcela mínima aquella cuya superficie, longitud de frente de parcela, dimensión del fondo de parcela y tamaño del círculo inscribible, cumplen con los valores máximos y mínimos

establecidos en cada caso por el planeamiento, conforme a las definiciones de los artículos anteriores.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima.

Excepcionalmente, parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, que se encuentren libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio permitido por el planeamiento, podrán dividirse a los efectos de incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada Norma Zonal y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

#### **Artículo 5.2.9 PARCELA EDIFICABLE [E]**

Se considerará parcela edificable la que reúna las siguientes condiciones:

1. Pertenecer a una clase y categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación.
2. En suelo urbano y urbanizable:
  - a. Tener aprobado definitivamente el planeamiento que establece la ordenación detallada del ámbito en que se encuentre.
  - b. Reunir las condiciones de parcela mínima edificable definidas en la norma zonal correspondiente de la ordenación detallada.
  - c. Haber adquirido los requisitos que definen la condición de solar, conforme al Artículo 5.2.10 de la presente normativa; siempre que se hayan adquirido mediante procedimiento ajustado a la ley y acorde con el planeamiento urbanístico.
3. En suelo no urbanizable deberá reunir los requisitos de parcela mínima edificable establecidos en el TÍTULO 11 de la presente Normativa para cada categoría de suelo.

#### **Artículo 5.2.10 SOLAR [E]**

Es aquella parcela que reúne las siguientes condiciones:

1. Cumplir las condiciones de tamaño y forma de parcela conforme a las determinaciones de la Norma Zonal correspondiente y de la presente normativa.
2. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones señaladas en los planos de ordenación del PGOU, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
3. Cumplir los requisitos de urbanización la legislación urbanística vigente.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de la Normativa Urbanística y/o de los instrumentos de desarrollo y gestión correspondientes.

#### **Artículo 5.2.11 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN [E]**

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

#### **Artículo 5.2.12 MANZANA [E]**

La manzana es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar, delimitadas por viales u otros espacios públicos.

#### **Artículo 5.2.13 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES [E]**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable para el tramo que se considere.

**Artículo 5.2.14 RASANTE OFICIAL [E]**

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente. Así:

1. En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el PGOU establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
2. Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable con ordenación detallada, se podrán establecer o completar las rasantes mediante Estudio de Detalle previo o simultáneo al Proyecto de Urbanización.
3. En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.
4. En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

Deberá ser respetada y mantenida por la edificación, no pudiendo alterarse para adaptarse a los diferentes accesos a la finca, salvo imposibilidad material. Siempre deberá cumplir la normativa de accesibilidad.

**Artículo 5.2.15 DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN [P]****Apartado 5.2.15.1 EDIFICACIÓN SEGÚN SU POSICIÓN EN LA PARCELA**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos ejecutados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil, distinguiéndose:

**A. EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

1. Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas.
2. Su acceso directo se realizará siempre desde la vía pública.
3. Su edificabilidad se desarrollará parte en la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo de edificación, y parte fuera de estos límites, es decir, en el interior del patio de manzana.

**B. EDIFICACIÓN SECUNDARIA**

Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

1. Es la edificación que dentro de cada parcela ocupa parcialmente o totalmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.
2. No tiene contacto directo con espacio público si no es a través del edificio principal.
3. Desarrolla su edificabilidad en todo o en parte en el patio de manzana.

**Apartado 5.2.15.2 ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN****A. PIEZA**

Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

**B. PIEZA VIVIDERA**

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

**C. LOCAL**

Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

En un local se puede implantar una actividad compuesta por diferentes usos o clases de usos siempre que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

**Apartado 5.2.15.3 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

**Apartado 5.2.15.4 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente al frente de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) que delimita la superficie de parcela en la que debe localizarse la edificación principal. En caso de que no se haya establecido una alineación interior sobre la parcela de referencia, será el parámetro que la defina.

En el caso de permitirse edificaciones secundarias, se estará a lo dispuesto en la Norma Zonal correspondiente.

**Apartado 5.2.15.5 RETRANQUEO DE FACHADA**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación exterior y debiendo quedar libre, en cualquier caso, el espacio comprendido entre esa línea y el lindero de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la Norma Zonal correspondiente.

**Apartado 5.2.15.6 RETRANQUEO A LINDERO**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la Norma Zonal correspondiente.

**Artículo 5.2.16 OCUPACIÓN DE PARCELA [E]**

Ocupación de parcela es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela. Queda limitada por lo establecido en la Norma Zonal correspondiente.

**Artículo 5.2.17 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA [E]**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una o varias parcelas o fincas, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada Norma Zonal.

**CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN****Artículo 5.3.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN [E]****Apartado 5.3.1.1 DEFINICIÓN**

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada Norma Zonal.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso, se

respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada Norma Zonal como altura libre de plantas.

#### Apartado 5.3.1.2 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas, cuyas características quedarán definidas en la Ordenanza Municipal de Edificación:

1. **Planta baja.** Es aquella situada en continuidad con la rasante del terreno.
2. **Planta de piso.** Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.
3. **Planta bajo rasante.** Es aquella en la que el nivel del suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja, distinguiéndose dos situaciones:
  - a. Semisótano: Aquella en la que la cara superior del forjado de su techo está, total o parcialmente, por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
  - b. Sótano: Aquella cuya cara superior del forjado de techo está enteramente por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
4. **Entreplantas.** Se entiende por entreplanta la planta de edificación que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

#### Apartado 5.3.1.3 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

### **Artículo 5.3.2 EDIFICABILIDAD [E]**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. **Coefficiente de Edificabilidad** establecido al efecto.
2. **Superficie Máxima Construible**, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante de la **aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen** del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

### **Artículo 5.3.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO [E]**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

### **Artículo 5.3.4 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO [E]**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

**Artículo 5.3.5 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE [E]**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con la Normativa Urbanística.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie neta de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

1. No computarán como superficie edificable:
  - a. El espacio bajo cubierta.
  - b. Los sótanos y semisótanos, destinados a usos asociados que no requieran la estancia prolongada de personas, conforme a la definición del Apartado 5.2.15.2-B.
  - c. Los soportales y los pasajes cuando sean de acceso y uso público o no tengan uso.
2. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
  - a. Balcones; no computan.
  - b. Balconadas; no computan.
  - c. Terrazas:
    - i. Parte con lados abiertos; computará al 50% de su superficie.
    - ii. Parte con lados cerrados; computará al 100% de su superficie.
  - d. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
  - e. Miradores; computarán al 100% de su superficie.
  - f. Pérgolas: No computarán, siempre que mantengan su carácter de estructura ligera exenta, sin cerramiento lateral ni cubierta rígida.
3. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los porches computarán del siguiente modo:
  - a. Si están abiertos en un 50% o más de su perímetro, computará como edificada un 50% de su superficie.
  - b. Si están abiertos en menos de un 50% de su perímetro, computará como edificada un 100% de su superficie.
4. Los garajes sobre rasante, cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos:
  - a. Como regla general, computará como edificabilidad el 100% de su superficie construida.
  - b. Como excepción, computarán sólo al 50% cuando por las condiciones del terreno no sea posible construir sótanos.



## **TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **CAPÍTULO 6.1 ALCANCE Y CONTENIDO**

#### **Artículo 6.1.1 OBJETO [E]**

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

Así mismo, son complementarias las Ordenanzas Municipales que regulan lo no contemplado en el presente título.

#### **Artículo 6.1.2 CLASES [E]**

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
2. Protección de las Vías Pecuarias
3. Protección hidrológica.

#### **Artículo 6.1.3 RESPONSABILIDADES [E]**

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### **CAPÍTULO 6.2 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

#### **Artículo 6.2.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN [E]**

Conforme al artículo 43-f) de la LSCM, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo; así como en los Planos de Catálogo.

#### **Artículo 6.2.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA [E]**

El presente Plan General incluye una normativa específica de protección arqueológica.

## **CAPÍTULO 6.3 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS [E]**

### **Artículo 6.3.1 RÉGIMEN DE LAS VÍAS PECUARIAS**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien y Supramunicipales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien Redes Locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- **Cañadas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- **Cordeles:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- **Veredas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.
- **Coladas:** Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas)".

La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección se establece conforme al artículo 4 (fines del dominio público pecuario) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el TÍTULO 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 6.3.2 CONDICIONES PARTICULARES**

Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se califican como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria. Sobre esta Red Supramunicipal de Vías

Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

1. Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
2. En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
3. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán, con carácter general, fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a Vías Pecuarias deberán respetar la legislación vigente de Vías Pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

Conforme a lo establecido en el artículo 43 e) de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe expresamente el asfaltado de las vías pecuarias, aquellos tramos de la red pecuaria existente en el municipio, situados mayoritariamente en suelo urbano, que se encuentren asfaltados deberán ser progresivamente repavimentados utilizando adoquines preferiblemente de piedra natural.

## **CAPÍTULO 6.4 PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.**

### **Artículo 6.4.1 ESTUDIOS HIDROLÓGICOS [E]**

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cuyo ámbito se solape con la zona de policía de algún cauce existente, la documentación de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada contendrá un Estudio Hidrológico e Hidráulico que deberá incluir:

1. Documentación técnica descriptiva de las actuaciones previstas.
2. Estimación de los caudales circulantes por los cauces en su situación pre-operacional y post-operacional, para la máxima crecida ordinaria y para períodos de retorno de 100 y 500 años.

3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en función de la máxima crecida ordinaria estimada.
4. Delimitación de las zonas de servidumbre y policía asociadas a la estimación del dominio público hidráulico de los cauces estudiados.
5. Análisis de las superficies inundables por las diferentes avenidas de periodo de retorno consideradas sobre los sectores estudiados.
6. Determinación de la vía de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa a partir del caudal asociado al periodo de retorno de 100 años, tal y como se definen en el artículo 9.2, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas en la ordenación respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias, para una situación pre-operacional y post-operacional. Serán presentados los resultados a la escala adecuada para apreciar los diferentes calados de la lámina de agua asociada a los distintos periodos de retorno.
8. Representación gráfica de secciones transversales representativas de los tramos de cauce modelizados, en especial aquellas que muestren puntos singulares como obras de drenaje transversal del viario.
9. Para facilitar la verificación de la modelización hidráulica se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico. Se presentarán todos los gráficos y tablas originales, así como los datos geométricos de partida del modelo. Se considerarán puntos singulares de los tramos estudiados como las obras transversales de paso existentes y/o proyectadas, así como los encauzamientos y entubamientos y se incluirán secciones transversales de las mismas con detalle suficiente donde se reflejen los calados correspondientes a los distintos periodos de retorno considerados.

La aprobación del instrumento de ordenación requerirá previamente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo al Estudio Hidrológico e Hidráulico y a la ordenación propuesta.

## **Artículo 6.4.2    PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES [E]**

### **Apartado 6.4.2.1    PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES**

Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas, se deberá respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

### **Apartado 6.4.2.2    OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

El dominio público hidráulico de los cauces públicos queda definido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de éstos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Apartado 6.4.2.3 ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.**

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

La CHT podrá considerar que el Informe preceptivo emitido sobre el PGOU es suficiente para la regulación de las actividades, en cuyo caso, puede responder señalando la innecesariedad del informe previo.

La CHT podrá ampliar la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

#### **Apartado 6.4.2.4 LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.**

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Apartado 6.4.2.5 ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE.**

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

**Apartado 6.4.2.6 NUEVAS URBANIZACIONES.**

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

## **TÍTULO 7. RÉGIMEN GENERAL DE LAS REDES PÚBLICAS**

### **CAPÍTULO 7.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.**

#### **Artículo 7.1.1 DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]**

Conforme a la definición del artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

#### **Artículo 7.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS [E]**

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

- A. **Redes Supramunicipales:** Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- B. **Redes Generales:** Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
- C. **Redes Locales:** Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de las Redes Generales y Supramunicipales en el conjunto del municipio.

Las definiciones de las dos primeras corresponden a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

#### **Artículo 7.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

##### **1. Redes de infraestructuras:**

- a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, aeroportuarias y telefónicas.
- b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

##### **2. Redes de equipamientos:**

- a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social

##### **3. Redes de servicios:**

- a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- b. Red de viviendas públicas o de integración social.

Los planos de ordenación contienen la definición gráfica de las distintas redes públicas.

#### **Artículo 7.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO [E]**

Los terrenos calificados como Redes Públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al

Ayuntamiento o Administración Supramunicipal correspondiente en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de Redes Públicas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

#### **Artículo 7.1.5 REGULACIÓN [E]**

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en las presentes Normas Urbanísticas.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Redes Públicas.

#### **Artículo 7.1.6 OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES [E]**

##### **Apartado 7.1.6.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.**

Las Redes Generales y Supramunicipales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los terrenos calificados como tales que sean de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, detallados en los artículos siguientes.

Además, en los apartados del presente capítulo correspondientes a las distintas Redes Públicas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada una de estas Redes Generales y Supramunicipales.

##### **Apartado 7.1.6.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.**

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de parcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Redes Generales y Supramunicipales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

##### **Apartado 7.1.6.3 OCUPACIÓN DIRECTA.**

Conforme al artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es posible la obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

##### **Apartado 7.1.6.4 PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

Conforme a los artículos 93 y 94 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 7.1.7 OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS LOCALES [E]**

##### **Apartado 7.1.7.1 REDES EN SUELO URBANO.**

La cesión de terrenos calificados como red pública en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos

en esta clase de suelo, conforme al artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación o permuta forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

#### **Apartado 7.1.7.2 REDES EN SUELO URBANIZABLE.**

En esta clase de suelo, los Redes Locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial o instrumento urbanístico correspondiente; conforme a lo establecido en el artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 7.1.8 EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS [E]**

#### **Apartado 7.1.8.1 RÉGIMEN GENERAL.**

La Ejecución de las Redes Públicas se regirá por lo previsto en el artículo 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Apartado 7.1.8.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

## **CAPÍTULO 7.2 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES**

### **Artículo 7.2.1 RED DE COMUNICACIONES VIARIAS [E]**

#### **Apartado 7.2.1.1 DEFINICIÓN**

Se denomina Red de Comunicaciones viarias al sistema de espacios e instalaciones que permiten la circulación libre de vehículos y personas, destinados a la relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

#### **Apartado 7.2.1.2 CLASIFICACIÓN**

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

- **Red Viaria Supramunicipal:** La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- **Red Viaria General:** Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
- **Red Viaria Local:** Viario secundario.
- **Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.**

La Memoria de Ordenación recoge el listado completo de los elementos de la red, junto con su código de identificación en planos.

#### **Apartado 7.2.1.3 RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUNICIPAL: CARRETERAS**

##### **A. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.**

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica

aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

| <b>CARRETERAS ESTATALES</b><br><b>Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras</b> |                                    |                                |                             |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>TIPO DE VÍA</b>                                                                    | <b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b> | <b>ZONA DE SERVIDUMBRE (1)</b> | <b>ZONA DE AFECCIÓN (1)</b> | <b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)</b> |
| Autopistas, autovías y vías rápidas.                                                  | 8 m.                               | 25 m.                          | 100 m.                      | General: 50 m.<br>Variantes: 50 m.             |
| Resto de vías                                                                         | 3 m.                               | 8 m.                           | 50 m.                       | General: 25 m.<br>Variantes: 100 m.            |

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones y vías de giro y ramales, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, la línea límite se sitúa a 50 metros.

| <b>CARRETERAS AUTONÓMICAS</b><br><b>Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.</b> |                                    |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>TIPO DE VÍA</b>                                                                                          | <b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b> | <b>ZONA DE PROTECCIÓN (1)</b> |
| Autopistas, autovías y vías rápidas.                                                                        | 8 m.                               | 50 m.                         |
| Carreteras de la Red principal.                                                                             | 3 m.                               | 25 m.                         |
| Resto de vías.                                                                                              | 3 m.                               | 15 m.                         |

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Las carreteras de titularidad autonómica se regulan, además de por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras.

## **B. RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.**

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

### **I. Zona de dominio público**

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

### **II. Zona de servidumbre**

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- A. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

### **III. Zona de afección**

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

### **IV. Línea de edificación**

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

### **V. Zona de protección. (Carreteras de la Comunidad de Madrid)**

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

### **VI. Accesos.**

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal. Los accesos a las carreteras de titularidad autonómica se regulan por la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos.

La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la legislación de aplicación.

### **VII. Autorizaciones.**

En SUNC, SUS, SUNS y SNUP, cualquier actuación en zona de afección de carreteras o que afecte a una carretera no municipal, deberá contar con autorización del organismo titular de la misma.

### **C. CONDICIONES EN TRAMOS URBANOS.**

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

#### I. Distancias en Suelo Urbano.

- A. Travesías. En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las condiciones de la Norma Zonal correspondiente.
- B. Resto de tramos urbanos. En el resto de los tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

#### II. Autorizaciones.

- A. En tramos que atraviesen suelo urbano consolidado, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:
  - Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
  - Zonas de Servidumbre y Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

#### D. CONDICIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

#### Apartado 7.2.1.4 RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

| CÓDIGO | NOMBRE VÍA PECUARIA                            | LONGITUD (m) | ANCHURA LEGAL (m) |
|--------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| V1     | Vereda Carpetana                               | 10.000       | 20,89             |
| C1     | Colada de las Calcavillas                      | 10.000       | 10                |
| C2     | Colada del Camino Viejo de Chinchón            | 14.000       | 10                |
| C3     | Colada del Estrechillo                         | 10.000       | 10                |
| C4     | Colada del Camino de Puente Viejo              | 7.000        | 10                |
| C5     | Colada de San Sebastian                        | 9.50010      | 10                |
| C6     | Colada de Valdelospozos                        | 2.000        | 10                |
| C7     | Colada del Cerro de Vilches                    | 1.000        | 6                 |
| C8     | Colada de las Yeguas                           | 13.000       | 10                |
| D1     | Descansadero de la Esperilla                   |              |                   |
| A1     | Abrevadero de Vilches                          |              |                   |
| A2     | Abrevadero de la Fuente de la Granadera        |              |                   |
| A3     | Abrevadero del Valle                           |              |                   |
| D2     | Descansadero Abrevadero de la Fuente del Valle |              |                   |
| A4     | Abrevadero de la Fuente de Valdelospozos       |              |                   |
| A5     | Abrevadero de la Fuente del Pozo Perales       |              |                   |

| CÓDIGO | NOMBRE VÍA PECUARIA                  | LONGITUD (m) | ANCHURA LEGAL (m) |
|--------|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| V2     | Vereda de Cobatilla o de las Suertes | 6.000        | 20,89             |
| V3     | Vereda de Valdecabañas               | 12000        | 20,89             |

En el Plan General se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid.

#### Apartado 7.2.1.5 RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Redes Generales y Supramunicipales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien Redes Locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Será posible la permuta de los suelos actuales por otros que sustituyan la función y dominio de la Vía Pecuaria mediante el correspondiente expediente administrativo.

Se regirán por la legislación estatal y autonómica vigente. Se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

- **Cañadas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m.
- **Cordeles:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 m.
- **Veredas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20 m.
- **Coladas:** Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas).

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

### **Artículo 7.2.2 RED DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS [E]**

#### Apartado 7.2.2.1 DEFINICIÓN

Se denomina Red de Comunicaciones ferroviarias al sistema de espacios e instalaciones destinados a la relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, en el cual los vehículos circulan por un camino de rodadura fijo, que les sirve de sustentación y guía, con sus áreas de acceso y otras instalaciones vinculadas.

En el Término Municipal de Arganda del Rey existen los siguientes elementos:

| SISTEMA GENERAL DE LA RED FERROVIARIA |                           |                     |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| CÓDIGO                                | ELEMENTO                  | TITULAR             |
| RF-1                                  | Ferrocarril Metropolitano | Comunidad de Madrid |
| RF-2                                  | Ferrocarril de Arganda    | Estado              |

#### Apartado 7.2.2.2 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO

Las líneas férreas de todo tipo son objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, por su Reglamento, aprobado por el RD 2387/2004, BOE 31/12/2004, y la Orden FOM 2230/2005, del Ministerio de Fomento, de 6 de julio, de Reducción de las distancias a la red ferroviaria en Suelo Urbano, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

#### Apartado 7.2.2.3 INCIDENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red General de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al titular de la infraestructura.
2. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.
3. Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

### CAPÍTULO 7.3 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS

#### Artículo 7.3.1 RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES [E]

##### Apartado 7.3.1.1 DEFINICIÓN

La Red de Infraestructuras Sociales está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

##### Apartado 7.3.1.2 CLASIFICACIÓN

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- Estaciones de transporte.
- Depuradora de agua.
- Depósitos para suministro de agua.
- Subestaciones y transformadores eléctricos.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

La Memoria de Ordenación recoge el listado completo de los elementos de la red, junto con su código de identificación en planos.

### **Artículo 7.3.2 RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS [E]**

#### **Apartado 7.3.2.1 DEFINICIÓN**

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, hidrocarburos, energía eléctrica y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

#### **Apartado 7.3.2.2 CLASIFICACIÓN**

La Red de Infraestructuras energéticas incluye:

- Red de generación, almacenamiento y conducción de gas.
- Red de almacenamiento y conducción de hidrocarburos.
- Red de generación, transformación y almacenamiento de energía eléctrica.

#### **Apartado 7.3.2.3 RÉGIMEN GENERAL**

##### **A. SERVIDUMBRES**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

##### **B. AFECCIONES**

La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal.

#### **Apartado 7.3.2.4 RÉGIMEN DE LA RED DE GAS.**

Las conducciones de gas están reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como por su normativa de desarrollo.

##### **A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE**

###### **1. Para la conducción principal**

- a. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.
- b. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.
- c. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10 m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización a la administración competente.

###### **2. Para las estaciones de protección catódica**

- a. No se efectuarán trabajos de arada, cava y otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.
- b. Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.
- c. A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid.

#### **Apartado 7.3.2.5 RÉGIMEN DE LA RED DE HIDROCARBUROS.**

Se establecen las siguientes condiciones de servidumbre para las canalizaciones:

1. Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:
2. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.
3. Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.
4. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

#### **Apartado 7.3.2.6 RÉGIMEN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Las líneas eléctricas de alta tensión se regulan por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en su legislación de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Los proyectos de urbanización correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos preverán para ellos su soterramiento o, en caso de que sea posible, un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

#### **A. SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- El vuelo sobre el predio sirviente.

- El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

#### **B. DISTANCIAS DE SEGURIDAD.**

Siempre que no contradiga la normativa vigente, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2 m.
- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5 m.
- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4 m.

### **CAPÍTULO 7.4 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Artículo 7.4.1 DEFINICIÓN [E]**

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

#### **Artículo 7.4.2 CLASIFICACIÓN [E]**

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de Espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación PO-4 y la serie PO-5, a través de la asignación de un código específico que permite su identificación, recogándose su listado en la memoria de Ordenación.

#### **Artículo 7.4.3 REGULACIÓN [E]**

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones de la Norma Zonal EL, recogidas en la correspondiente ficha del TÍTULO 12 de esta Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios indicados en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Además, será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid

**CAPÍTULO 7.5 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES****Artículo 7.5.1 DEFINICIÓN [E]**

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

**Artículo 7.5.2 CLASIFICACIÓN [E]**

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los planos de ordenación PO-4 y la serie PO-5.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos.

La Memoria de Ordenación recoge el listado completo de los elementos de la red, junto con su código de identificación en planos.

**Artículo 7.5.3 REGULACIÓN [E]**

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Norma Zonal EQ, recogidas en la correspondiente ficha del TÍTULO 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

Las Redes Generales y Supramunicipales localizadas en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el TÍTULO 11 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

## **CAPÍTULO 7.6 RED DE SERVICIOS PÚBLICOS**

### **Artículo 7.6.1 RED DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACCESO RODADO [P]**

#### **Apartado 7.6.1.1 DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Servicios de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable, así como los caminos públicos en Suelo No Urbanizable.

#### **Apartado 7.6.1.2 CLASIFICACIÓN.**

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:

- Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

#### **Apartado 7.6.1.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### **Apartado 7.6.1.4 REGULACIÓN.**

##### **A. SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación del Plan General.

##### **B. SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de la serie 5, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial o Plan Especial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

##### **C. SUELO NO URBANIZABLE.**

1. Los vallados de las fincas no podrán establecerse dejando anchos menores de diez metros en ningún punto de su recorrido.
2. Las edificaciones o instalaciones se retranquearán un mínimo de 5 metros de la valla o límite de dominio del camino.
3. Cualquier obra, instalación o edificación incluida en una franja de 25 metros, medidos desde el eje del camino, deberá hacer constar en la solicitud de autorización o licencia dicha circunstancia.

### **Artículo 7.6.2 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SUMINISTROS [P]**

#### **Apartado 7.6.2.1 DEFINICIÓN.**

Constituyen las Redes de Suministro los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras que permiten la conexión entre éstas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

#### **Apartado 7.6.2.2 CLASIFICACIÓN.**

Entre ellas cabe distinguir:

- Red de distribución y suministro de agua.

- Red de saneamiento y de agua regenerada
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones.

#### Apartado 7.6.2.3 REGULACIÓN.

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y demás normativa.

#### **Artículo 7.6.3 RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS [E]**

Está formada por los suelos destinados a formar el parque de viviendas de propiedad pública y de integración social, incluyendo tanto los edificios ya existentes como los suelos con capacidad para alojar este uso.

En Suelo Urbanizable residencial deberá cumplir al menos con los del artículo 91.3 de la LSCM, pudiendo superarse conforme a lo establecido en las fichas específicas de cada ámbito incluidas en el presente PGOU.

## **TÍTULO 8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 8.1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 8.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS [E]**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- 1. Suelo Urbano Consolidado:** Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. Comprende dos situaciones:
  - a. Solares susceptibles de desarrollo mediante actuaciones edificatorias.
  - b. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado: Corresponden con operaciones planteadas por el nuevo PGOU que son susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas.
- 2. Suelo Urbano no Consolidado:** Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas. A tal efecto el PGOU delimita los correspondientes Ámbitos de Actuación como espacios de referencia para la equidistribución.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de las Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 8.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO [E]**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se define en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 8.1.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA [P]**

La ordenación pormenorizada del suelo urbano se establece distinguiendo las siguientes situaciones.

- 1. Suelo Urbano Consolidado.**
  - a. API: Áreas de Planeamiento Incorporado. Son ámbitos ordenados en su momento por un instrumento específico, que el PGOU asume por haberse completado ya su desarrollo.
  - b. En el resto del suelo urbano consolidado, la ordenación pormenorizada se establece directamente por el propio PGOU.
- 2. Suelo Urbano No Consolidado.**
  - a. Ámbitos de Actuación. En las fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito de actuación, incluidas en la normativa del PGOU, se define en cada caso si la ordenación pormenorizada se establece por el propio PGOU o si se remite a plan parcial de Reforma Interior.
  - b. APD: Áreas de Planeamiento en Desarrollo. Son ámbitos definidos en el planeamiento anterior que disponen de un planeamiento de desarrollo en proceso de ejecución y que el nuevo PGOU asume como ámbitos de ordenación y gestión diferenciada hasta que culminen su desarrollo. En tal momento pasarán a ser suelo urbano consolidado como APIs.

**Artículo 8.1.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS API Y APD [E]**

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API y APD son las correspondientes al planeamiento específico que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan para cada ámbito en la correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión de la Normativa Urbanística del PGOU.
2. Dicha normativa incluye también un anexo de normativa asumida donde se recogen sintéticamente las determinaciones más relevantes de la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos, que el PGOU asume manteniendo su vigor.
3. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.
4. Las API y APD quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales, no correspondientes a la ordenación pormenorizada, definidas en las presentes Normas Urbanísticas que fueran de aplicación.
5. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Normas Zonales del planeamiento incorporado.

**CAPÍTULO 8.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS****Artículo 8.2.1 DEFINICIÓN [E]**

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-3, recogándose en la siguiente tabla su listado y uso global.

**ÁREAS HOMOGÉNEAS**

|       | NOMBRE                   | USO GLOBAL             |
|-------|--------------------------|------------------------|
| AH-1  | CASCO DE ARGANDA         | RESIDENCIAL COMPACTO   |
| AH-2  | NÚCLEO DE LOS VILLARES   | RESIDENCIAL COMPACTO   |
| AH-3  | LA POVEDA                | RESIDENCIAL COMPACTO   |
| AH-4  | ÁREA DE CENTRALIDAD      | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-5  | VALDELARCIPRESTE         | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-6  | CERRO DE LA PERLITA      | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-7  | CERRO DE LA CASTAÑA      | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-8  | EL GRILLERO              | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-9  | ENSANCHE DE LOS VILLARES | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-10 | EL GUIJAR                | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-11 | INDUSTRIAL NORTE         | INDUSTRIAL             |
| AH-12 | INDUSTRIAL SUR           | INDUSTRIAL             |
| AH-13 | INDUSTRIAL LA POVEDA     | INDUSTRIAL             |
| AH-14 | INDUSTRIA EN CONVERSIÓN  | INDUSTRIAL-RESIDENCIAL |
| AH-15 | DOTACIONES SINGULARES    | DOTACIONAL             |
| AH-16 | EL ROMERAL               | RESIDENCIAL ENSANCHE   |
| AH-17 | CALLE SAN SEBASTIÁN      | TERCIARIO              |

**Artículo 8.2.2 DETERMINACIONES [E]**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

**CAPÍTULO 8.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.****Artículo 8.3.1 DEFINICIÓN [E]**

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas o aisladas.

Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación PO-4 y PO-5, recogándose en la siguiente tabla el listado de ámbitos, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

**ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

| ÁMBITO  | NOMBRE                             | USO GLOBAL           | SUPERFICIE (m²s) |
|---------|------------------------------------|----------------------|------------------|
| AA-01   | CALLEJÓN DE LA CAL                 | RESIDENCIAL COMPACTO | 3.164,87         |
| AA-02   | AVENIDA DEL NIÑO JESÚS             | RESIDENCIAL COMPACTO | 8.282,37         |
| AA-03   | TRAVESÍA DE SIERRA MORENA          | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.481,19         |
| AA-04   | CALLE MONTE CALLEJA                | RESIDENCIAL COMPACTO | 3.022,31         |
| AA-06   | CALLE MONTE ROSA                   | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.587,88         |
| AA-09   | FACOSA CALLE                       | INDUSTRIAL           | 55.715,93        |
| AA-10   | CALLE SAN SEBASTIÁN                | TERCIARIO            | 26.601,89        |
| AA-11   | FRENTE HUTCHINSON                  | INDUSTRIAL           | 13.498,59        |
| AA-12   | ESTACIÓN DE LA POVEDA              | INDUSTRIAL           | 7.271,46         |
| AA-14   | CALLE GOLETA                       | RESIDENCIAL COMPACTO | 17.000,98        |
| AA-15   | NAVE GLORIETA MORATA               | RESIDENCIAL COMPACTO | 709,33           |
| AA-16   | APARCAMIENTO CALLES SILOS          | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.875,59         |
| AA-18-1 | ARROYO DE VILCHES - 1              | INDUSTRIAL           | 33.284,35        |
| AA-19   | CALLE MARÍA ZAYAS                  | RESIDENCIAL COMPACTO | 3.874,11         |
| AA-20   | SOLAR CALLE REAL                   | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.303,89         |
| AA-21   | CALLE DE LA POZA                   | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.358,26         |
| AA-22   | TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE | RESIDENCIAL COMPACTO | 3.009,57         |
| AA-23   | CALLE DE NEPTUNO                   | RESIDENCIAL COMPACTO | 2.262,14         |
| AA-24   | PUERTA DEL CAMPO                   | RESIDENCIAL COMPACTO | 5.447,65         |
| AA-26   | BODEGAS CASTEJÓN - 1               | RESIDENCIAL COMPACTO | 1.877,18         |
| AA-27   | BODEGAS CASTEJÓN - 2               | RESIDENCIAL COMPACTO | 9.485,06         |
| AA-28   | CALLE PALMERA                      | RESIDENCIAL COMPACTO | 67.797,42        |
| AA-29   | CAMINO DEL PUENTE VIEJO            | INDUSTRIAL           | 11.225,12        |
| APD-1   | VACANTE EL GUIJAR                  | INDUSTRIAL           | 48.809,89        |
| APD-2   | EL CAÑAL                           | INDUSTRIAL           | 72.633,00        |
| APD-3   | LA ESTRELLA                        | INDUSTRIAL           | 135.814,57       |
| APD-4   | ÁREA DE CENTRALIDAD                | RESIDENCIAL          | 160.527,50       |
| APD-5   | RONDA DE LOS ALMENDROS             | RESIDENCIAL          | 2.899,15         |

| ÁMBITO            | NOMBRE                       | USO GLOBAL  | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s) |
|-------------------|------------------------------|-------------|-------------------------------|
| APD-6             | MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ | RESIDENCIAL | 5.864,58                      |
| APD-7             | DUERO                        | INDUSTRIAL  | 85.960,99                     |
| APD-8             | P.U. TETRAPAK                | INDUSTRIAL  | 116.104,89                    |
| <b>TOTAL SUNC</b> |                              |             | <b>914.751,71</b>             |

**ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

| ÁMBITO              | NOMBRE                           | USO GLOBAL           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s) |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| AA-05               | ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA | DOTACIONES PÚBLICAS  | 1.040,08                      |
| AA-07               | ZONA VERDE BORONDO               | DOTACIONES PÚBLICAS  | 5.619,78                      |
| AA-08               | TRAVESÍA SIERRA DE GATA          | DOTACIONES PÚBLICAS  | 1.163,43                      |
| AA-13               | CALLE ANTONIO MACHADO            | RESIDENCIAL COMPACTO | 945,43                        |
| AA-17               | CRUCE M-300 / CALLE BREZO        | INDUSTRIAL           | 20.406,61                     |
| AA-18-2             | ARROYO DE VILCHES - 2            | INDUSTRIAL           | 20.172,72                     |
| AA-25               | URBANIZACIÓN EL ROMERAL          | DOTACIONES PÚBLICAS  | 756,56                        |
| <b>TOTAL SUC AA</b> |                                  |                      | <b>50.104,61</b>              |

**Artículo 8.3.2 DETERMINACIONES [E]**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Ámbito de Actuación se detallan en el Fichero Normativo del Plan General.

**CAPÍTULO 8.4 NORMAS ZONALES****Artículo 8.4.1 DEFINICIÓN [P]**

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General delimita en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Normas Zonales se recoge en los planos de ordenación de la serie PO-5 del presente Plan General, recogándose en la siguiente tabla el listado de zonas y el uso principal de cada una de ellas.

| CÓDIGO | NOMBRE / TIPOLOGÍA                           | USO PRINCIPAL |
|--------|----------------------------------------------|---------------|
| R-1    | CASCO TRADICIONAL                            | Residencial   |
| R-2    | VIVIENDA COLECTIVA                           | Residencial   |
| R-3    | VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA               | Residencial   |
| R-4    | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA                 | Residencial   |
| T      | TERCIARIO                                    | Terciario     |
| IN-1   | PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS    | Industrial    |
| IN-2   | PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLÍGONOS | Industrial    |
| IN-3   | INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS               | Industrial    |
| IN-4   | INDUSTRIAS Y ALMACENES DE TAMAÑO MEDIO       | Industrial    |
| IN-5   | INDUSTRIA ESCAPARATE                         | Industrial    |
| IN-6   | TERCIARIO INDUSTRIAL                         | Industrial    |
| EQ     | EQUIPAMIENTO                                 | Dotacional    |
| EL     | ESPACIOS LIBRES                              | Zonas Verdes  |

#### **Artículo 8.4.2 DETERMINACIONES [P]**

Las determinaciones propias de cada Norma Zonal se recogen en el TÍTULO 12 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas Normas Zonales se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en la Ordenanza Municipal correspondiente.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo según los tipos definidos en el TÍTULO 4 de esta normativa. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en la Ordenanza Municipal correspondiente.

### **CAPÍTULO 8.5 OTRAS DETERMINACIONES.**

#### **Artículo 8.5.1 COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN [E]**

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbano.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del Artículo 4.1.4 de las presentes normas.

#### **Artículo 8.5.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL [E]**

En todo el Suelo Urbano deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

#### **Artículo 8.5.3 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES [P]**

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-5. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

**Artículo 8.5.4 DETERMINACIÓN DE RASANTES [P]**

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie PO-5. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

**CAPÍTULO 8.6 CONDICIONES DE DESARROLLO****Artículo 8.6.1 CONDICIONES GENERALES [E]**

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el TÍTULO 2 de la presente Normativa, que desarrolla la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Apartado 2.2.1.4 de esta Normativa.

**Artículo 8.6.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA [E]**

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. El propio Plan General cuando éste incluya ya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.
2. En el caso de que el Plan General remita a otro instrumento la ordenación pormenorizada de algún Ámbito de Actuación, se requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
3. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Planes Parciales de Reforma Interior que pudieran modificar o completar esta ordenación (art. 47.3 LSCM). En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

**Artículo 8.6.3 GESTIÓN DEL SUELO [E]****Apartado 8.6.3.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

1. En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el Apartado 2.2.1.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la Norma Zonal en que se encuentre.
2. Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el Apartado 2.2.1.4 de la presente Normativa.

3. La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas, conforme definidas en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Apartado 8.6.3.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación se establece para cada ámbito en la correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión de la normativa del PGOU.

#### **Artículo 8.6.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS [P]**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

##### **1. Suelo Urbano Consolidado:**

- a. OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
- b. SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes.

##### **2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado:**

- a. CINCO (5) años para la “Formalización de la Iniciativa”, en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b. DOS (2) años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.



## TÍTULO 9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 9.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 9.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS [E]

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-3 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en el suelo urbanizable las siguientes categorías:

1. **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en Sectores.
2. **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase del suelo urbanizable.

#### Artículo 9.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO [E]

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable se definen en:

- Los artículos 21 y 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid para el Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Los artículos 22 y 24 a 27 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

### CAPÍTULO 9.2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### Artículo 9.2.1 DIVISIÓN EN SECTORES [E]

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada uno de ellos.

Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación PO-3 y PO-4, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

#### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

| SECTOR           | NOMBRE            | USO GLOBAL           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s) |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|
| SUS-R1           | EL GUIJAR         | RESIDENCIAL          | 223.037,00                    |
| SUS-R2           | ENSANCHE POVEDA   | RESIDENCIAL          | 206.747,00                    |
| SUS-R3           | HOSPITAL          | RESIDENCIAL          | 161.068,00                    |
| SUS-R4           | GRILLERO-2        | RESIDENCIAL          | 210.783,00                    |
| SUS-T1           | EL VALLE          | TERCIARIO            | 256.074,00                    |
| SUS-I1           | LAS MONJAS        | INDUSTRIAL           | 407.110,00                    |
| SUS-I2           | CAMINO DEL PORCAL | INDUSTRIAL           | 319.856,00                    |
| SUS-I3           | RONDA DEL SUR     | INDUSTRIAL           | 87.511,00                     |
| SUS-I4           | GALLINA BLANCA    | INDUSTRIAL LOGÍSTICO | 2.766.590,00                  |
| SUS-I5           | EL HOYÓN          | INDUSTRIAL LOGÍSTICO | 453.603,00                    |
| SUS-E1           | VALDEPENCAS       | CAMPUS EMPRESARIAL   | 160.820,00                    |
| <b>TOTAL SUS</b> |                   |                      | <b>5.253.199,00</b>           |

**Artículo 9.2.2 DETERMINACIONES [E]**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Sector se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

**Artículo 9.2.3 ÁREAS DE REPARTO [E]**

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

**Artículo 9.2.4 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN [E]**

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbanizable.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del Artículo 4.1.4 de las presentes normas.

**Artículo 9.2.5 APROVECHAMIENTOS UNITARIOS [E]**

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es  $AUR=0,4505 \text{ m}^2\text{cuc/m}^2\text{s}$ , adoptando como muso característico el de Vivienda Libre Colectiva (VLC).

**Artículo 9.2.6 DESARROLLO DEL SUS: ORDENACIÓN PORMENORIZADA [E]**

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada del sector correspondiente. Para la totalidad de los sectores planteados por el PGOU, el instrumento de desarrollo a elaborar será un Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.

**Artículo 9.2.7 DESARROLLO DEL SUS: GESTIÓN DEL SUELO [E]**

La gestión de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se prevé de iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.

**Artículo 9.2.8 DESARROLLO DEL SUS: OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN [P]**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización; instrumento al que corresponde definir y valorar las obras, conforme al artículo 97.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector, si bien podrán ejecutarse por fases o unidades de actuación, y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de este Plan General.

**Artículo 9.2.9 DESARROLLO DEL SUS: PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES [P]**

Conforme a los artículos 42.5-f y 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Los distintos plazos se recogen en la correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión de la normativa del PGOU, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor

del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 9.2.10 EVALUACIÓN AMBIENTAL [E]**

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

## **CAPÍTULO 9.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **Artículo 9.3.1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO [E]**

En estos terrenos podrán admitirse distintos tipos de intervención, tanto en relación con nuevas actuaciones como en cuanto a regularización de elementos existentes.

1. Las obras, instalaciones y usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en estos terrenos. Se legitimarán directamente a través de la autorización administrativa otorgada para el correspondiente proyecto por el organismo competente, sin perjuicio de la necesidad de licencia municipal.
2. Las instalaciones de carácter deportivo, para las que podrá concederse directamente licencia municipal sin precisar otro tipo de autorización previa, sin perjuicio de las derivadas de la legislación sectorial aplicable, en su caso.
3. Las indicadas en el artículo 26 LSCM, que se legitimarán mediante el procedimiento de Calificación Urbanística.
4. Las indicadas en el artículo 27 LSCM, que se legitimarán mediante Proyecto de Actuación Especial. Habrán de cumplir las condiciones particulares recogidas en el Artículo 9.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
5. Actuaciones de transformación urbanizadora, previa aprobación de un Plan de Sectorización que cambie la categoría de suelo urbanizable a sectorizado (art. 24 LSCM).

### **Artículo 9.3.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUNS [E]**

Los usos, construcciones e instalaciones que pueden legitimarse mediante Calificación Urbanística en Suelo Urbanizable No Sectorizado, cumplirán las condiciones recogidas en el siguiente cuadro.

|          |                   |
|----------|-------------------|
| <b>P</b> | Usos Permitidos   |
| <b>A</b> | Usos Autorizables |
| <b>X</b> | Usos Prohibidos   |

| USOS EN SUNS. ART. 25-26 LSCM                                                                                                                                                                |           |       |                                                                 | s/TIT.4 | SUNS | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (4) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (4) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| GRUPO I.<br>Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las | Agrícolas | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                             | AA1     | P    | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                   |                                            |
|                                                                                                                                                                                              |           | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano              | AA2a    | P    |                                                                                  |                  |                       |                             |                                   |                                            |
|                                                                                                                                                                                              |           | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto | AA2b    | P    |                                                                                  |                  |                       |                             |                                   |                                            |
|                                                                                                                                                                                              |           | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto    | AA2c    | X    |                                                                                  |                  |                       |                             |                                   |                                            |
|                                                                                                                                                                                              |           | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                 | AA3a    | A    | No se limita                                                                     | 20 m2            | 20 m²c                | 1 pl/3 m                    | 3                                 | 3 (5)                                      |

| USOS EN SUNS. ART. 25-26 LSCM                                                                                                                                                                                           |                               |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TTT.4 | SUNS | Parcela mínima edificable (m²)                                      | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (4) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (4) |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|--|
| actividades correspondientes.                                                                                                                                                                                           |                               | I-A3b | Almacenado, maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales                                                                                                                 | AA3b    | A    | 10.000                                                              | 20%              | 0,2 m²/ m²            | 12 m                        | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                                                                                                                                         | AA3c    | A    | 10.000                                                              | 20%              | 0,2 m²/ m²            | 12 m                        | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                                                                                                                                             | AA4     | A    | 10.000                                                              | (7)              |                       |                             | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                                                                                                                                       | AA5     | A    | No procede regulación                                               |                  |                       |                             |                                   |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas                     | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                                                                                                                                 | AG1     | P    | 1.000                                                               | 10%              | 0,1 m²/ m²            | 1 pl/12 m                   | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                                                                                                                                                | AG2     | X    |                                                                     |                  |                       |                             |                                   |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                                                                                                                                | AG3     | P    | 1.000                                                               | 10%              | 0,1 m²/ m²            | 1 pl/12 m                   | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G4  | Piscicultura                                                                                                                                                                                                       | AG4     | X    |                                                                     |                  |                       |                             |                                   |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G5  | Apicultura                                                                                                                                                                                                         | AG5     | P    | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas |                  |                       |                             |                                   |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                                                                                                                                             | AG6     | A    | 5.000                                                               | 5%               | 0,05 m²/ m²           | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                                                                                                                                 | AG7     | A    | 5.000                                                               | 10%              | 750 m2c               | 1 pl / 8 m                  | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales                    | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                                                                                                                                 | AF1     | P    | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/ m²           | 12 m                        | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | P    | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/ m²           | 12 m                        | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | A    | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/ m²           | 12 m                        | 5                                 | 3                                          |  |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | A    | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m2c             | 12 m                        | 10                                | 10                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A    | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m2c             | 12 m                        | 10                                | 10                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | A    | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m2c             | 12 m                        | 10                                | 10                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | A    | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m2c             | 12 m                        | 10                                | 10                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | A    | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m2c             | 12 m                        | 10                                | 10                                         |  |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                  | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A    | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/ m²            | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible. (1) (2)                                                                                                                                        | Artesanal                     | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A    | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/ m²            | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A    | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/ m²            | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |

| USOS EN SUNS. ART. 25-26 LSCM                                                                                                                                                                                      |                                                                |        |                                                                                                         | s/TTT.4 | SUNS  | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima  | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (4) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (4) |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                         | PG2     | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                           | PG3     | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.) | EE7     | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                        | TR5     | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                         | TH5     | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 8 m                         | 5                                 | 3                                          |  |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales rehabilitadas al efecto.                                                                                                                   | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                          | TH5     | A     | 5.000                          | (8)              | La existente / 2pl/7 m | El existente / 5            | El existente / 3                  |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                              | TR1     | A     | 5.000                          |                  |                        |                             |                                   |                                            |  |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                            |         | A     | No se fija                     | (8)              | La existente / 2pl/7 m | El existente / 5            | El existente / 3                  |                                            |  |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                                                                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                    | CR-CT   | P (3) | (9)                            | (9)              | (9)                    | (6)                         | (9)                               | (9)                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                  | IR1-IC1 | P (3) | (9)                            | (9)              | (9)                    | (6)                         | (9)                               | (9)                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                        | IR2-IC2 | P (3) | (9)                            | (9)              | (9)                    | (6)                         | (9)                               | (9)                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                              | IC3     | A     | (9)                            | (9)              | (9)                    | (6)                         | (9)                               | (9)                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                            | IC4a    | A     | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/ m²            | (6)                         | 5                                 | 5                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                  | IC4b    | A     | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 5                                 | 5                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                                              | IC4c    | A     | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 5                                 | 5                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                                              | IC4d    | A     | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 5                                 | 5                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                                                 | IC4e    | A     | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 5                                 | 5                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                                                       | IR-3    | A     | No se fija                     | (6)              |                        |                             |                                   |                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                                                      | IR4-IC5 | A     | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 3                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-7  | Residuos                                                                                                | IC6     | A     | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/ m² (10)       | (6)                         | 0                                 | 3                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles                                               | IR5-IC7 | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/ m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |  |

| USOS EN SUNS. ART. 25-26 LSCM                                                                         |  |        |                                                                     | s/TIT.4 | SUNS  | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (4) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (4) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                          | E*      | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                     | EU1-2-3 | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                              | EU4-5   | A     | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | P (3) | 30.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Residencial unifamiliar                                                                               |  | RU     | Uso de vivienda familiar aislada                                    | RU      | A     | 10.000                         | 5%               | 0,05 m²/m²            | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5 m                | El existente / 3 m                         |
| Productivo, almacenaje y distribución                                                                 |  | PA3    | Excepcionales                                                       | PA3     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Productivo industrial                                                                                 |  | PI3    | Excepcionales                                                       | PI3     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Productivo agroindustrial                                                                             |  | PG3    | Excepcionales                                                       | PG3     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Productivo científico tecnológico                                                                     |  | PC2    | No Conciliables                                                     | PC2     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Terciario recreativo                                                                                  |  | TR5    | Actividad recreativa incompatible con cualquier otro uso urbano     | TR5     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Terciario hotelero                                                                                    |  | TH5    | En áreas aisladas de otros usos urbanos                             | TH5     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Equipamiento cultural                                                                                 |  | EC6    | Actividades no compatibles con otros usos                           | EC6     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |
| Equipamiento educativo                                                                                |  | EE7    | Actividades no compatibles con otros usos urbanos                   | EE7     | A     | 10.000                         | 20%              | 0,4 m²/m²             | 2pl / 8                     | 5                                 | 5                                          |

- (1) Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal
- (2) Puede incluir servicio de comercialización de los productos allí elaborados
- (3) Serán usos permitidos los Deportivos y, para el resto, los los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo
- (4) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule
- (5) En parcelas menores de 500 m² se permite el adosamiento a lindero interior
- (6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación
- (7) Para invernaderos: 50% de ocupación máxima y 0,5 m²/m² de edificabilidad máxima. Si además hay construcciones de otro tipo en la misma parcela, la suma no superará 50% y 0,5 m²/m² sobre el total de la parcela.
- (8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona
- (9) El indispensable para el desarrollo de la actividad
- (10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

### **Artículo 9.3.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL EN SUNS [E]**

Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial podrá legitimarse el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:

- 1. Uso de equipamiento social**, comprensivo, en las condiciones que fija el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
  - a. Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
  - b. Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
  - c. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.
  - d. Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.
- 2. Uso industrial**, conforme a lo establecido en el Título 4 de la presente Normativa y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
  - a. Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.
  - b. Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.
- 3. Uso turístico**, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establece el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

Los usos anteriores serán asimilables a las categorías EM3, EC6, ER2, EE7, EA4, ES6, ED4, EU1, EU2, EU3, EU4, EU5, EU6, PA3, PI3, PG3, PC2 y TH5 de los usos definidos en el TÍTULO 4 de la presente Normativa.

El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Especial, en tanto que instrumento de ejecución se regula en los artículos 149 y 150 de la LSCM.

#### **Artículo 9.3.4 CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO [E]**

El Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá ser sometido a actuaciones de transformación urbanizadora, previa aprobación de un Plan de Sectorización, que cambie la categoría de suelo urbanizable a sectorizado (art. 24 LSCM). Para ello se estará al cumplimiento de las siguientes condiciones.

1. La formulación del Plan de Sectorización se ajustará a lo regulado en los artículos 44 a 46 de la LSCM 9/2001. Para su aprobación será imprescindible la emisión, con carácter favorable, del Informe de Impacto Territorial al que hace referencia el artículo 53.3 de dicha ley.
2. Se establece una dimensión superficial mínima de 10 hectáreas para los sectores que podrán delimitar los planes de sectorización, sin incluir en el cómputo las redes dotacionales públicas de los niveles supramunicipal y general que fuera preciso incluir o adscribir.
3. El Plan de Sectorización debe garantizar:
  - a. La coherencia, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
  - b. La adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General.
  - c. La vinculación de sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
  - d. En el caso de que sus suelos se vean afectados por áreas de protección arqueológica y paleontológica su adecuación a la legislación aplicable en materia de Patrimonio Histórico, así como, a las prescripciones establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General.



**TÍTULO 10. REGULACIÓN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN****CAPÍTULO 10.1 DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 10.1.1 DELIMITACIÓN [E]**

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

1. Suelo No Urbanizable de Protección por Legislación o Normativa Sectorial, correspondiente al planeamiento regional territorial o a legislación o normativa sectorial específica.
2. Suelo No Urbanizable de Protección por el Planeamiento Urbanístico, establecida por el PGOU en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

**Artículo 10.1.2 CATEGORÍAS [E]**

El Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/15.000. Son las siguientes:

**1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.**

- a. **SNUP-01.** Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- b. **SNUP-02:** Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- c. **SNUP-03.** Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
- d. **SNUP-04.** Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
- e. **SNUP-05.** Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
- f. **SNUP-06.** Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
- g. **SNUP-07.** Protección Forestal de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid.
- h. **SNUP-08,** de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- i. **SNUP-09,** de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el

Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.  
(<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).

- j. **SNUP-10**, de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
    - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
    - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
    - iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.** El Plan General de Arganda del Rey establece las siguientes categorías:
- a. **SNUP-11.** Protección de Cauces y Vegas.
  - b. **SNUP-12.** Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

### **Artículo 10.1.3 RÉGIMEN DEL SUELO [E]**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable de Protección se define en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 10.1.4 AFECCIONES SECTORIALES [E]**

Además de las determinaciones propias de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, serán de aplicación condiciones complementarias conforme a las siguientes afecciones sectoriales en los ámbitos que correspondan por sus características o por las actividades reguladas por la respectiva normativa. Se grafían en el plano de ordenación PO-2, a escala 1/15.000.

- 1. Protección Hidrológica**, conforme a la Ley de Aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- 2. Protección de Hábitats de Interés**, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- 3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión**, conforme al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica y otra normativa concordante.
- 4. Protección de carreteras**, conforme a las leyes de carreteras estatal y autonómica.

En particular, respecto de las propiedades colindantes con las autovías, las carreteras nacionales y las autonómicas, por estar afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la normativa estatal y autonómica de aplicación, las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras, vías de servicio o enlaces (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización del organismo titular de la vía. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las carreteras, vías de servicio o enlaces utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización o informe favorable, en su caso para el acondicionamiento del mismo.

- 5. Protección de montes**, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid.

**6. Protección de Vías Pecuarias**, conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

## **CAPÍTULO 10.2 REGULACIÓN GENERAL**

---

### **Artículo 10.2.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS [E]**

En los Planos de Ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, que quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección.

La ejecución o ampliación de estos elementos, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en el presente Plan, requerirá la tramitación de los oportunos Planes Especiales, o figura que en el futuro pudiera regularlo, a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

### **Artículo 10.2.2 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL [E]**

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Medio Ambiente formular, conforme a la legislación vigente, los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

### **Artículo 10.2.3 CIERRE DE FINCAS [E]**

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y por el resto de las condiciones de la presente normativa. En todo caso estarán sujetos a autorización o título habilitante.

### **Artículo 10.2.4 NORMAS CONCURRENTES [E]**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

### **Artículo 10.2.5 ACTUACIONES PERMITIDAS [E]**

En el Suelo No Urbanizable de Protección, a través del procedimiento establecido por la legislación vigente, podrán autorizarse las actuaciones previstas en la Ley, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General en la categoría de SNUP de que se trate y que sean compatibles con la legislación sectorial y ambiental aplicable.

También podrán realizarse e implantarse las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, así como los usos deportivos y otros previstos en la Orden 899/2021, de 29 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

### **CAPÍTULO 10.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES**

#### **Artículo 10.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL [E]**

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinan, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Orden 899/2021, de 29 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, y que se recojan en el CAPÍTULO 10.3 de la presente Normativa.

#### **Artículo 10.3.2 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES [E]**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso, o los equivalentes en el caso de sustitución de la legislación.
2. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.

#### **Artículo 10.3.3 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE [E]**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, o aquella normativa que lo sustituya.

Las autorizaciones de parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se ajustarán al régimen previsto en el CAPÍTULO 10.7 de la presente Normativa

#### **Artículo 10.3.4 OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS [E]**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

#### **Artículo 10.3.5 PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO [E]**

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

En concreto, y respecto a la colindancia con vías pecuarias, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 10.3.6 TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES [E]**

Las actuaciones existentes en el Suelo No Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 137 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en el Apartado 2.2.5.3 de la presente Normativa.

**CAPÍTULO 10.4 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN****Artículo 10.4.1 Usos ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]**

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

**Artículo 10.4.2 Usos EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]****Apartado 10.4.2.1 CLASIFICACIÓN**

Los usos excepcionales en SNU quedan regulados por el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se considerarían permitidas o autorizables en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallan en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

- **GRUPO I.** Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.
- **GRUPO II.** Las de carácter extractivo.
- **GRUPO III.** Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- **GRUPO IV.** Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- **GRUPO V.** Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- **GRUPO VI.** La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
- **GRUPO VII.** Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.
- **GRUPO VIII.** Instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.

Estos grupos de usos tienen una correspondencia con la clasificación del TÍTULO 4 de la presente Normativa, desarrollándose en los siguientes apartados.

**Apartado 10.4.2.2 GRUPO I. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER AGRÍCOLA, GANADERO, FORESTAL, CINEGÉTICO O ANÁLOGOS**

Incluye también las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.

Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

**A. USO AGRÍCOLA (AA)**

1. Agricultura
2. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (AA1).
3. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (AA2), distinguiendo:
  - a. Secano.
  - b. Regadío a cielo abierto.
  - c. Regadío bajo protección
4. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (AA4).
  - a. Invernaderos domésticos.
  - b. Invernaderos de escasa entidad.
  - c. Invernaderos de compleja entidad.
5. Almacenaje, transformación y otras instalaciones
  - a. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (AA3a).
  - b. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales (AA3b).
  - c. Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales (AA3c).
  - d. Depósitos y balsas de almacenamiento de agua para riego, etc. (AA5)

**B. USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES. (AG)**

1. Ganadería
  - a. Explotaciones ganaderas domésticas (AG1).
  - b. Ganadería intensiva (AG2).
  - c. Ganadería extensiva (AG3).
2. Otras explotaciones
  - a. Piscicultura (AG4).
  - b. Apicultura (AG5).
  - c. Lombricultura, helicultura y similares (AG6).
  - d. Núcleos zoológicos (AG7), que incluyen:
    - Centros para fomento y cuidado de animales de compañía.
    - Establecimientos para la crianza de caballos y práctica de equitación.
    - Agrupaciones varias.

**C. USO FORESTAL (AF)**

1. Actividad forestal de conservación (AF1).
2. Actividad forestal de producción con especies autóctonas (AF2).
3. Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido o exóticas (AF3).

**Apartado 10.4.2.3 GRUPO II. ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES**

El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes categorías:

1. Extracción de recursos a cielo abierto (AM1): es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:
  - a. Cantera (AM1a): que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
  - b. Extracción de áridos (AM1b): extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
2. Extracción de recursos bajo tierra (AM2): es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
3. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo (AM3).
4. Extracción de aguas mineromedicinales (AM4).

**Apartado 10.4.2.4 GRUPO III. INSTALACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO DESTINADAS AL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, DOCENTES Y DIVULGATIVAS RELACIONADAS CON LOS ESPACIOS NATURALES**

Se asimila a un uso de **equipamiento educativo y/o cultural**. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento.

En aquellas zonas del SNUP donde se permita el uso, corresponderá con las categorías EC6 y EE7.

**Apartado 10.4.2.5 GRUPO IV. ACTIVIDADES QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE**

Comprende los usos señalados en el artículo 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Así, se incluyen, en aquellas zonas del SNUP donde se permita:

Las instalaciones necesarias para la producción y comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades. el uso, corresponderá con las categorías PI1a (artesanal ligado al medio rural) y PG1 a 3.

Los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, que corresponderá con las categorías TR5 (únicamente locales de ocio privado y actividades relacionadas con el medio rural -capeas, hípica, etc.- siempre que no constituyan núcleo zoológico), TH5 (únicamente turismo rural, campamentos y áreas de acampada, y albergue en régimen turístico con oferta de actividades de ocio, educación o contacto con la naturaleza).

**Apartado 10.4.2.6 GRUPO V. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL EN EDIFICACIONES RURALES TRADICIONALES**

Incluye este grupo los usos incluidos en categoría TH5, en sus clases de Turismo Rural y Albergue con actividades de ocio, educación o contacto con la naturaleza.

Deberán estar localizados en inmuebles situados en el medio rural y que sean edificaciones rurales tradicionales existentes.

**Apartado 10.4.2.7 GRUPO VI. EDIFICIOS TRADICIONALES CON VALOR ETNOGRÁFICO O ARQUITECTÓNICO**

Se permite la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Los usos que podrá alojar serán lo permitidos en la categoría de SNUP en que se encuentre, conforme a lo señalado para cada zona.

**Apartado 10.4.2.8 GRUPO VII. EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES.**

Corresponde con las obras, instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en

terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la LSCM, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

#### **Apartado 10.4.2.9 GRUPO VIII. INSTALACIONES DE CARÁCTER DEPORTIVO EN LOS SUELOS RURALES DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS.**

Corresponde con el uso deportivo con poca edificabilidad y necesidad de una superficie suelo importante, y que precisa su localización en el medio rústico (ED4).

#### **Artículo 10.4.3 RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]**

A los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, se diferenciarán:

1. **Usos permitidos:** No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de las autorizaciones autonómicas, municipales o sectoriales conforme a la legislación vigente.
2. **Usos autorizables:** Sujetos a calificación urbanística y autorización Municipal de uso excepcional, previa a la licencia municipal.
3. **Usos prohibidos:** No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

En la siguiente tabla se resumen los usos permitidos (P), autorizables (A) o prohibidos (X) en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

|          |                   |
|----------|-------------------|
| <b>P</b> | Usos Permitidos   |
| <b>A</b> | Usos Autorizables |
| <b>X</b> | Usos Prohibidos   |

Las llamadas que figuran en determinadas celdas del cuadro de condiciones de uso y edificación remiten a las siguientes notas.

- (1) Únicamente IR1
- (2) Únicamente IR2
- (3) Sólo en D3
- (4) Únicamente para servicio uso característico
- (5) Molinos

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                   |            |       |                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-01<br>(B1-2)             | SNUP-02<br>(D1-2-3)           | SNUP-03<br>(E1-2)             | SNUP-04<br>(F1)               | SNUP-05    | SNUP-06                | SNUP-07              | SNUP-08           | SNUP-09             | SNUP-10    | SNUP-11            | SNUP-12             | SNUP-13             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                                                                            |            |       |                                                                                                    |         | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA B | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA D | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA E | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA F | RED NATURA | HÁBITATS DE<br>INTERÉS | FORESTAL Y<br>MONTES | VÍAS<br>PECUARIAS | ZONAS<br>INUNDABLES | RED VIARIA | RED<br>FERROVIARIA | VEGAS Y<br>REGADÍOS | PAISAJE<br>AGRÍCOLA |
| GRUPO I.<br>Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                                | AA1     | P                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | X                    | X                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                 | AA2a    | P                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | A                    | X                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                    | AA2b    | P                             | P                             | X                             | A                             | A          | X                      | X                    | X                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                       | AA2c    | X                             | X                             | X                             | X                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | X                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                    | AA3a    | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A3b | Almacenado, maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X                             | A                             | A                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                         | AA3c    | X                             | A                             | A                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                             | AA4     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                       | AA5     | X                             | X                             | X                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                 | AG1     | X                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | P                    | X                 | X                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                                | AG2     | X                             | X                             | X                             | X                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | X                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                | AG3     | P                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | P                    | P                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                       | AG4     | X                             | X                             | X                             | X                             | X          | X                      | X                    | X                 | A                   | X          | X                  | A                   | X                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G5  | Apicultura                                                                                         | AG5     | P                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | P                    | X                 | X                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G6  | Lombricultura, heliocultura y similares                                                            | AG6     | X                             | A                             | A                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                 | AG7     | X                             | A (3)                         | A                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                            | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                 | AF1     | P                             | P                             | P                             | P                             | P          | P                      | P                    | P                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                           | AF2     | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | P                   | X          | X                  | P                   | P                   |
|                                                                                                                                                                                                                            |            | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                             | AF3     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-01<br>(B1-2)             | SNUP-02<br>(D1-2-3)           | SNUP-03<br>(E1-2)             | SNUP-04<br>(F1)               | SNUP-05    | SNUP-06                | SNUP-07              | SNUP-08           | SNUP-09             | SNUP-10    | SNUP-11            | SNUP-12             | SNUP-13             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    |         | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA B | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA D | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA E | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA F | RED NATURA | HÁBITATS DE<br>INTERÉS | FORESTAL Y<br>MONTES | VÍAS<br>PECUARIAS | ZONAS<br>INUNDABLES | RED VIARIA | RED<br>FERROVIARIA | VEGAS Y<br>REGADÍOS | PAISAJE<br>AGRÍCOLA |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X                             | X                             | X                             | X                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A                             | A                             | A                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | A                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | A                   | X          | X                  | A                   | A                   |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural y relacionadas con el mismo (s/ 10.4.6)                                                                                                                           | TR5     | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                           |                |        |                                                                                          | s/TIT.4 | SNUP-01<br>(B1-2)             | SNUP-02<br>(D1-2-3)           | SNUP-03<br>(E1-2)             | SNUP-04<br>(F1)               | SNUP-05    | SNUP-06                | SNUP-07              | SNUP-08           | SNUP-09             | SNUP-10    | SNUP-11            | SNUP-12             | SNUP-13             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                                                                    |                |        |                                                                                          |         | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA B | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA D | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA E | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA F | RED NATURA | HÁBITATS DE<br>INTERÉS | FORESTAL Y<br>MONTES | VÍAS<br>PECUARIAS | ZONAS<br>INUNDABLES | RED VIARIA | RED<br>FERROVIARIA | VEGAS Y<br>REGADÍOS | PAISAJE<br>AGRÍCOLA |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada (s/ 10.4.6)                                              | TH5     | X                             | X                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                     | Turismo rural  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales, Albergue con actividades en la naturaleza | TH5     | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                |        | Hostelería sin espectáculo                                                               | TR1     | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | A                   | X          | X                  | A                   | A                   |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.             |         | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                     | CR-CT   | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | A                   | P          | P                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                   | IR1-IC1 | A (1)                         | A (1)                         | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | A (1)             | A (1)               | A (1)      | A (1)              | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-3  | Aguas residuales                                                                         | IR2-IC2 | A (2)                         | A (2)                         | A                             | A                             | A (2)      | A (2)                  | X                    | A (2)             | A (2)               | A (2)      | A (2)              | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                               | IC3     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | A (4)      | A (4)              | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                             | IC4a    | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | A (4)      | A (4)              | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                   | IC4b    | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | A (4)      | A (4)              | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                               | IC4c    | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                               | IC4d    | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | A (5)               | X          | X                  | A (5)               | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                                  | IC4e    | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                                        | IR-3    | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | A                 | A                   | A          | A                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                                       | IR4-IC5 | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | A                 | A                   | A          | A                  | A                   | A                   |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-7  | Residuos                                                                                 | IC6     | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                    |  |        |                                                                     | s/TIT.4 | SNUP-01<br>(B1-2)             | SNUP-02<br>(D1-2-3)           | SNUP-03<br>(E1-2)             | SNUP-04<br>(F1)               | SNUP-05    | SNUP-06                | SNUP-07              | SNUP-08           | SNUP-09             | SNUP-10    | SNUP-11            | SNUP-12             | SNUP-13             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                             |  |        |                                                                     |         | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA B | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA D | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA E | PR DEL<br>SURESTE -<br>ZONA F | RED NATURA | HÁBITATS DE<br>INTERÉS | FORESTAL Y<br>MONTES | VÍAS<br>PECUARIAS | ZONAS<br>INUNDABLES | RED VIARIA | RED<br>FERROVIARIA | VEGAS Y<br>REGADÍOS | PAISAJE<br>AGRÍCOLA |
|                                                                                                             |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles           | IR5-IC7 | X                             | X                             | X                             | A                             | X          | X                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |
|                                                                                                             |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                          | E*      | A                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | A                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                             |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                     | EU1-2-3 | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | A                   | A                   |
|                                                                                                             |  | VII-11 | Servicios de carretera                                              | EU4-5   | X                             | A                             | A                             | A                             | A          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | A                  | A                   | A                   |
| GRUPO VIII.<br>Instalaciones de carácter deportivo,<br>conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | X                             | A                             | A                             | A                             | X          | A                      | X                    | X                 | X                   | X          | X                  | X                   | A                   |

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

## **CAPÍTULO 10.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **Artículo 10.5.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO [E]**

En todas aquellas categorías de Suelo No Urbanizable de Protección donde la legislación sectorial establece condiciones específicas para las construcciones e instalaciones recogidas en su ámbito, primarán aquellas condiciones sobre las que se establecen en el presente capítulo.

### **Artículo 10.5.2 CONDICIONES DE PARCELA [E]**

1. A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, la parcela donde se pretendan implantar deberá cumplir la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en las fichas de las respectivas categorías de SNUP de la presente Normativa.
2. Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
3. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
4. Cumplimiento de parcela mínima mediante agrupación:
  - a. Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo I, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.
  - b. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.
  - c. La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

## **CAPÍTULO 10.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN**

### **Artículo 10.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN [E]**

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable de Protección, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

### **Artículo 10.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN [E]**

No se permitirán nuevas construcciones residenciales cuando exista riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes de los municipios colindantes.
2. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se dé la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo No Urbanizable de Protección.
3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  - b. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
  - c. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
  - d. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

## **CAPÍTULO 10.7 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **Artículo 10.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]**

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras

declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

#### **Artículo 10.7.2 CONDICIONES [E]**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 10.7.3 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN [E]**

##### **Apartado 10.7.3.1 LEGISLACIÓN AGRARIA.**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.
2. En particular, se estará a lo dispuesto en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

##### **Apartado 10.7.3.2 PROHIBICIONES.**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el CAPÍTULO 10.6 del presente Título.
3. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.
4. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como consecuencia de ésta, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

##### **Apartado 10.7.3.3 EXCEPCIONES.**

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

En lo que a vías pecuarias se refiere se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

##### **Apartado 10.7.3.4 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público.

**CAPÍTULO 10.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

---

**Artículo 10.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES [E]**

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable de Protección, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable de Protección.

**Artículo 10.8.2 DETERMINACIONES [E]**

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el CAPÍTULO 3.3 de estas Normas Urbanísticas.

## TÍTULO 11. DETERMINACIONES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 11.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 11.1.1 CATEGORÍAS [E]

El Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.

- a. **SNUP-01.** Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- b. **SNUP-02:** Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- c. **SNUP-03.** Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
- d. **SNUP-04.** Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
- e. **SNUP-05.** Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
- f. **SNUP-06.** Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
- g. **SNUP-07.** Protección Forestal de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid.
- h. **SNUP-08,** de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- i. **SNUP-09,** de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).
- j. **SNUP-10,** de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
  - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
  - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

#### 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. El Plan General de Arganda del Rey establece las siguientes categorías:

- a. **SNUP-11.** Protección de Cauces y Vegas.
- b. **SNUP-12.** Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

**Artículo 11.1.2 ADMISIBILIDAD DE LOS USOS [E]**

En correspondencia con lo requerido en el artículo 29 de la LSCM, en los siguientes artículos se detallan los usos prohibidos, permitidos y autorizables en cada categoría de SNUP.

Las determinaciones se recogen en una serie de tablas, con las siguientes condiciones:

1. Admisibilidad de usos:

|          |                   |
|----------|-------------------|
| <b>P</b> | Usos Permitidos   |
| <b>A</b> | Usos Autorizables |
| <b>X</b> | Usos Prohibidos   |

2. Parcela mínima edificable, conforme a lo recogido en el Artículo 10.5.2 de la presente normativa.
3. Ocupación máxima: Se medirá en porcentaje sobre la superficie de parcela afectada.
4. Edificabilidad máxima total: Coeficiente que expresa la superficie máxima edificable en m<sup>2</sup> construidos en relación con la superficie de la parcela.
5. Altura máxima: Se medirá en número de plantas y altura de cornisa, en las condiciones del Título 5 de la presente normativa.
6. Retranqueos mínimos. Distancia mínima que debe guardar la edificación respecto de los linderos con vías públicas (lindero frontal) u otras parcelas. Además de las distancias mínimas señaladas en los artículos siguientes para cada uso y categoría de SNUP, habrán de observarse las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule.

Las llamadas que figuran en determinadas celdas de los cuadros de condiciones de uso y edificación remiten a las siguientes notas.

- (1) Únicamente IR1
- (2) Únicamente IR2
- (3) Sólo en D3
- (4) Únicamente para servicio uso característico
- (5) Molinos
- (6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación  
Para invernaderos: 50% de ocupación máxima y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima. Si además
- (7) hay construcciones de otro tipo en la misma parcela, la suma no superará 50% y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la parcela.
- (8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona
- (9) El indispensable para el desarrollo de la actividad
- (10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable
- (11) En parcelas menores de 500 m<sup>2</sup> se permite el adosamiento a lindero interior
- (12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**CAPÍTULO 11.2 SNUP-01. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA B****Artículo 11.2.1 ÁMBITO [E]**

Corresponde con las categorías B1 y B2 del PORN del Parque Regional del Sureste, Reserva Natural, incluidas en el T.M. de Arganda del Rey, conforme a la zonificación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), aprobado mediante Decreto 27/1999, de 11 de febrero.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-01 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.2.2 REGULACIÓN [E]**

Serán de aplicación las condiciones específicas recogidas para cada uso y categoría de suelo de la Normativa del PORN vigente, que quedarán sustituidas en el caso de aprobarse una nueva figura de rango igual o superior.

**Artículo 11.2.3 OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]**

Conforme al PORN, los objetivos para esta zona son:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares. Particular atención requerirán aquellas con presencia de vegetación valiosa, bien por su carácter climático o por su singularidad.
- b) La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- c) La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- d) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- e) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- f) La mejora de la calidad del agua de los cursos fluviales y de las lagunas, así como la recuperación de su fauna ictícola.
- g) El uso controlado del recurso agua.
- h) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- i) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.

**Artículo 11.2.4 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]**

Conforme a lo establecido en el PORN del Parque Regional del Sureste, se deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

**Apartado 11.2.4.1 REGULACIÓN DE LOS USOS****A. ZONA B1**

- a) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- b) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- c) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas, con las instalaciones y construcciones que precisen y cuenten con autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, siempre y cuando su fin sea la conservación, mejora o control de los valores naturales.

- d) La práctica de la pesca se regulará en el Plan Rector de Uso y Gestión, atendiendo al respeto al entorno, a las especies presentes y con la limitación de la modalidad de “pesca sin muerte”, que garantice la devolución sin daño en las capturas.
- e) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5.a de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

#### **B. ZONA B2**

- a) La práctica de la pesca se regulará en el Plan Rector de Uso y Gestión, atendiendo al respeto al entorno, a las especies presentes y con la limitación de la modalidad de “pesca sin muerte”, que garantice la devolución sin daño de las capturas.
- b) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- c) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- d) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas, con las instalaciones y construcciones que precisen y cuenten con autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- e) El levantamiento de construcciones y edificaciones destinadas a la defensa contra incendios, teniendo preferencia su localización en construcciones ya existentes, según establezca el PRUG y con independencia de obras de otro tipo, compatibles con los objetivos de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, que aquel pueda contemplar.
- f) Los de carácter forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores naturales actuales.
- g) Podrán efectuarse tratamientos fitosanitarios cuyo fin sea el control de plagas, enfermedades y malas hierbas, de acuerdo con lo establecido en la Reglamentación Técnico-Sanitaria aprobada por el Real Decreto 3349/1983, de 20 de noviembre, y modificaciones posteriores; y en todo caso con autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- h) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5.a de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

#### **Apartado 11.2.4.2 USOS PROHIBIDOS**

##### **A. ZONAS B1, B2**

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.
- d) La circulación y estacionamiento de vehículos, salvo los destinados a labores agrarias, forestales y de acceso a los predios o de gestión del ámbito ordenado por esta Ley, fuera de los viales de la red de carreteras y de los que se señalen en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- e) Nuevas prácticas agrarias que impidan la consecución de los objetivos expresados en el apartado 1 del artículo 28 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- f) La introducción de especies animales o vegetales exóticas.
- g) La modificación de los cursos naturales de aguas superficiales y el régimen de las aguas subterráneas.

- h) La acampada y producción de fuegos, sin autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- i) La práctica de deportes que exijan infraestructuras y equipamientos o utilicen medios mecánicos y automotrices.
- j) Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de áridos, y en caso que se considere, el paso de este recurso minero a la sección C, según la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. En relación con las graveras explotadas actualmente, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional ejercerá una labor de seguimiento y control de los Planes de Restauración aprobados, procurando su adecuación para el cumplimiento de los objetivos de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional y del presente PORN, El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.
- k) La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, con excepción de las obras de conservación, mejora o control que determine el Plan Rector de Uso y Gestión o a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- l) Las extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales. Para aquellas que estaban en explotación a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, ejercerá el seguimiento y control de la ejecución de los Planes de Restauración y medidas correctoras procurando su adecuación para el cumplimiento de los objetivos de la citada Ley. El Plan Rector de Uso y Gestión fijará las limitaciones precisas de acuerdo con los criterios del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- m) La práctica de la pesca y de la caza hasta que no sea regulada mediante un Plan de Ordenación Cinegética, y mientras no cuenten con la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional; siempre bajo la normativa vigente en cuanto a planes de aprovechamiento y épocas de veda.
- n) La transformación en suelo agrícola, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- o) El lavado de coches o cualquier otro tipo de enseres, así como operaciones con los mismos que lleven asociados riesgos de contaminación.
- p) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos o telefónicos, y la construcción de nuevos caminos y vías; sin previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- q) Todas aquellas actividades que afecten a la flora y a la fauna y que no se contemplen en los programas de estudio e investigación aprobados por el Plan Rector de Uso y Gestión, salvo que cuente con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- r) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje, en los términos y con las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión.

**Artículo 11.2.5 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                       |                               |       |                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-01 (B1-2) | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.</b> | Agrícolas                     | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                                | AA1     | P              | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                 | AA2a    | P              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                    | AA2b    | P              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                       | AA2c    | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                    | AA3a    | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A3b | Almacenado, maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                         | AA3c    | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                             | AA4     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                       | AA5     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Ganaderas                     | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                 | AG1     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                                | AG2     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                | AG3     | P              | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G4  | Piscicultura                                                                                       | AG4     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G5  | Apicultura                                                                                         | AG5     | P              | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                             | AG6     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                 | AG7     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Forestales                    | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                 | AF1     | P              | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                           | AF2     | A              | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                             | AF3     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO II. Las de carácter extractivo.</b>                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales | II-1a | Canteras                                                                                           | AM1a    | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | II-1b | Extracción de áridos                                                                               | AM1b    | A              | 10.000                                                                           | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                   | AM2     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                               | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                         | AM3     | X              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                       |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-01 (B1-2) | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | II-4   | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.</b> | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m2/m2             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| <b>GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.</b>                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a  | Artisanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.</b>                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A              | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A              | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.</b>                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A              | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| <b>GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.</b>      |                                                                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A (1)          | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A (2)          | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                                                                                                                             | IC4b    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                                                                                                                                                         | IC4c    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                                                                                                                                                         | IC4d    | X              | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                              |  |        |                                                                     | s/TIT.4 | SNUP-01 (B1-2) | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                       |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                             | IC4e    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                   | IR-3    | A              | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                  | IR4-IC5 | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-7  | Residuos                                                            | IC6     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles           | IR5-IC7 | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                          | E*      | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                     | EU1-2-3 | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                              | EU4-5   | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(1) Únicamente IR1

(2) Únicamente IR2

(3) Sólo en D3

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable con los límites del apartado 10.6.3.4 de la normativa

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**CAPÍTULO 11.3 SNUP-02. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA D**

---

**Artículo 11.3.1 ÁMBITO [E]**

Corresponde con las categorías D1, D2 y D3 del PORN del Parque Regional del Sureste, Explotación ordenada de los recursos naturales, incluidas en el T.M. de Arganda del Rey, conforme a la zonificación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), aprobado mediante Decreto 27/1999, de 11 de febrero.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-02 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.3.2 REGULACIÓN [E]**

Serán de aplicación las condiciones específicas recogidas para cada uso y categoría de suelo de la Normativa del PORN vigente, que quedarán sustituidas en el caso de aprobarse una nueva figura de rango igual o superior.

**Artículo 11.3.3 OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]**

Conforme al PORN, los objetivos para esta zona son:

**A. ZONA D1**

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de las zonas singulares.
- b) La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- c) Favorecer su evolución hacia otro tipo de zonas de mayor calidad ambiental.
- d) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.

**B. ZONA D2**

- a) Fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- b) Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- c) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- d) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

**C. ZONA D3**

- a) Fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- b) La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración conforme a los criterios señalados en el presente PORN.
- c) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- d) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- e) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

**Artículo 11.3.4 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]****Apartado 11.3.4.1 DETERMINACIONES PARA EL USO ORDENADO DE LOS RECURSOS NATURALES****A. ZONAS D1, D2 Y D3:**

- a) No se permitirá el lavado de coches o cualquier otro tipo de enseres, así como operaciones con los mismos que lleven asociados riesgos de contaminación.
- b) Se considera posible la actividad minera tanto para las explotaciones existentes como para su posible ampliación y en las nuevas explotaciones que se autoricen. En todos los casos esta actividad se ajustará a los términos establecidos en el capítulo correspondiente a normas y directrices relativas a usos y aprovechamientos del presente PORN.
- c) Para la introducción de especies animales o vegetales exóticas será necesaria la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- d) Para la instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías se requerirá previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- e) Todas aquellas actividades que afecten a la flora y a la fauna que sean contrarias a los programas de estudio e investigación aprobados por el Plan Rector de Uso y Gestión, deberán someterse a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- f) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje, se adecuará a los términos y las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- g) La circulación incontrolada de vehículos a motor fuera de las vías de tránsito autorizadas, así como la acampada y producción de fuego, requerirán la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- h) Conforme a lo establecido en el artículo 30.4 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, en las Zonas D que limiten directamente con Zonas A y/o Zonas B, se establece una franja de protección donde no podrán en ningún caso realizarse actividades de extracción de áridos. Dicha franja tendrá una anchura de 100 metros en el contacto con Zonas A, y de 50 metros en el contacto con Zonas B.
- i) Se permitirán los usos agrícolas, ganaderos y forestales. Su intensidad y condiciones serán establecidas por el Plan Rector de Uso y Gestión, en función de la zonificación y utilización racional de los recursos naturales. Asimismo, se permitirán los relacionados con el mantenimiento, mejora o conservación del medio natural.
- j) Se permitirán las actividades que tengan fines educativos, culturales y de esparcimiento siempre con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y, en el caso de las zonas D1, siempre que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni necesiten de instalaciones fijas y permanentes, ni perjudiquen al medio natural. Asimismo, se permitirán las actividades de investigación acordes con la promoción y conservación de la calidad de la zona.
- k) La práctica de la pesca y la caza se regulará en el Plan Rector de Uso y Gestión, atendiendo al respeto al entorno y a las especies presentes; en la pesca se favorecerá la modalidad de "pesca sin muerte" que garantice la devolución sin daño de las capturas. En todo caso, se atenderán a la normativa vigente en cuanto a planes de aprovechamiento y épocas de veda. No obstante, por necesidades de gestión podrá limitarse esta actividad.
- l) La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, junto con el organismo competente, realizará el seguimiento del cumplimiento de los planes de restauración de cada una de las lagunas dejadas por la actividad extractiva. Dicha restauración contemplará la posibilidad de relleno de las mismas, con el fin de reducir la lámina libre de evaporación del acuífero cuaternario, así como la posibilidad de comunicar las lagunas con el río y entre sí, para favorecer la circulación y la renovación del agua de las mismas, mejorando su calidad y evitando procesos de eutrofización y salinización.

- m) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5.a de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- n) Podrán efectuarse tratamientos fitosanitarios cuyo fin sea el control de plagas, enfermedades y malas hierbas, de acuerdo con lo establecido en la Reglamentación Técnico-Sanitaria aprobada por el Real Decreto 3349/1983, de 20 de noviembre, y modificaciones posteriores, y en todo caso con autorización de la Consejería competente en materia forestal o agrícola según corresponda.
- o) En las zonas D2 y D3 se permitirá la utilización de lodos de depuración según los criterios y limitaciones establecidos por la legislación vigente.
- p) En las zonas D2 y D3 se permitirá la localización de equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, e infraestructuras agrarias. La definición de estos equipamientos se hará en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- q) En las zonas D2 y D3 se permitirán las actividades de reforestación.
- r) En las zonas D2 y D3 se permitirán obras de mantenimiento y mejora de infraestructuras existentes, de acuerdo con lo que establezca el PRUG.

#### Apartado 11.3.4.2 USOS PROHIBIDOS

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

#### Artículo 11.3.5 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                   |           |       |                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-02 (D1-2-) | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I.<br>Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                                | AA1     | P               | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                 | AA2a    | P               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                    | AA2b    | P               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                       | AA2c    | X               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                    | AA3a    | A               | No se limita                                                                     | 20 m2            | 20 m2c                | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3b | Almacenado, maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | A               | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m2/m2             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                         | AA3c    | A               | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m2/m2             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                             | AA4     | X               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                       | AA5     | X               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            | Ganaderas | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                 | AG1     | P               | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m2/m2             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                                | AG2     | X               |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-02 (D1-2- | Parcela mínima edificable (m²)                                      | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                                                                                                                                | AG3     | P              | 1.000                                                               | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G4  | Piscicultura                                                                                                                                                                                                       | AG4     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G5  | Apicultura                                                                                                                                                                                                         | AG5     | P              | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                                                                                                                                             | AG6     | A              | 5.000                                                               | 5%               | 0,05 m²/m²            | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                                                                                                                                 | AG7     | A (3)          | 5.000                                                               | 10%              | 750 m²c               | 1 pl / 8 m                  | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales                                                     | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                                                                                                                                 | AF1     | P              | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | A              | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A              | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A              | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X              |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de                                                                                                                                                                                        | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A              | 5.000                                                               | (8)              |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                           |                |        |                                                                              | s/TIT.4 | SNUP-02 (D1-2- | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                                                      |                |        | Hostelería sin espectáculo                                                   | TR1     | A              | 5.000                          |                  |                       | La existente / 2pl/7 m      | EI existente / 5                   | EI existente / 3                            |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma. |         | A              | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | EI existente / 5                   | EI existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                         | CR-CT   | A              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                       | IR1-IC1 | A (1)          | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-3  | Aguas residuales                                                             | IR2-IC2 | A (2)          | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                   | IC3     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                 | IC4a    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                       | IC4b    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                   | IC4c    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                   | IC4d    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                      | IC4e    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                            | IR-3    | A              | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                           | IR4-IC5 | A              | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-7  | Residuos                                                                     | IC6     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.                                                                                                               |                | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles                    | IR5-IC7 | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                                   | E*      | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                              | EU1-2-3 | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-11 | Servicios de carretera                                                       | EU4-5   | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc.          | ED4     | A              | 30.000                         | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |

(1) Únicamente IR1

(2) Únicamente IR2

(3) Sólo en D3

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(11) En parcelas menores de 500 m2 se permite el adosamiento a lindero interior

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule



**CAPÍTULO 11.4 SNUP-03. PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA E****Artículo 11.4.1 ÁMBITO [E]**

Corresponde con las categorías E1 y E2 del PORN del Parque Regional del Sureste, Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educacional y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales, incluidas en el T.M. de Arganda del Rey, conforme a la zonificación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), aprobado mediante Decreto 27/1999, de 11 de febrero.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-03 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.4.2 REGULACIÓN [E]**

Serán de aplicación las condiciones específicas recogidas para cada uso y categoría de suelo de la Normativa del PORN vigente, que quedarán sustituidas en el caso de aprobarse una nueva figura de rango igual o superior.

**Artículo 11.4.3 OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]****A. ZONA E1**

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares.
- b) Favorecer su evolución hacia otro tipo de zonas de mayor calidad.
- c) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- d) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona.
- e) La mejora de la calidad del agua de los cursos fluviales y de las lagunas, así como la recuperación de su fauna ictícola.
- f) El uso controlado del recurso agua.
- g) La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.

**B. ZONA E2**

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares.
- b) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona.
- d) El fomento de métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- e) La planificación y ordenación de las actividades de depuración de agua, compostaje, vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras que sean autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, de acuerdo con la legislación ambiental vigente y demás normativa de aplicación.
- f) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

**Artículo 11.4.4 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]****Apartado 11.4.4.1 DETERMINACIONES PARA EL USO ORDENADO DE LOS RECURSOS NATURALES**

- a) No se permitirá el lavado de coches o cualquier otro tipo de enseres, así como operaciones con los mismos que lleven asociados riesgos de contaminación.
- b) Según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, en estas zonas no se concederán nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso de que se considere el paso de este recurso minero a la sección C de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. Para las graveras

explotadas actualmente, los Planes de Restauración de las explotaciones deberán ser supervisados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, la cual controlará que la explotación se ajuste a lo dispuesto en la autorización pertinente y que los planes de Restauración aprobados se realicen íntegramente y según lo dispuesto en el presente PORN. El Plan Rector de Uso y Gestión determinará las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.

- c) No se permitirá la introducción de especies animales o vegetales exóticas sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- d) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías requerirán la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- e) No se permitirá la circulación de vehículos a motor fuera de las vías de tránsito autorizadas.
- f) La acampada y producción de fuego no estarán permitidas, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- g) No se permitirá la modificación del régimen de las aguas superficiales y de las aguas subterráneas, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, y sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial vigente.
- h) Se permitirá la práctica de la caza, según lo dispuesto en la normativa vigente relativa a planes de aprovechamiento cinegético y épocas de veda.
- i) Podrán realizarse aquellas actividades recreativas autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- j) Estará permitida la localización de equipamiento de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias y ambientales; en particular, los hidráulicos-sanitarios, los de tratamiento, transformación y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general, siempre que cuente con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.
- k) Se permiten los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- l) Podrán llevarse a cabo aquellas actividades de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz al mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- m) En la Zona E2, estará permitida la utilización de lodos de depuración según los criterios y limitaciones establecidos por la legislación vigente.
- n) En la Zona E2, podrá efectuarse tratamientos fitosanitarios cuyo fin sea el control de plagas, enfermedades y malas hierbas, de acuerdo con lo establecido en la Reglamentación Técnico-Sanitaria aprobada por el Real Decreto 3349/1983, de 20 de noviembre, y modificaciones posteriores, y en todo caso con autorización de la Consejería competente en materia forestal o agrícola según corresponda.

#### **Apartado 11.4.4.2 USOS PROHIBIDOS**

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

**Artículo 11.4.5 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                          |                               |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-03 (E1-2) | Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )                                      | Ocupación máxima  | Edificabilidad máxima               | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>GRUPO I.</b><br>Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas                     | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P              | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | A              | No se limita                                                                     | 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> c                 | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | A              | 10.000                                                                           | 20%               | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | A              | 10.000                                                                           | 20%               | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Ganaderas                     | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P              | 1.000                                                                            | 10%               | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P              | 1.000                                                                            | 10%               | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P              | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | A              | 5.000                                                                            | 5%                | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | A              | 5.000                                                                            | 10%               | 750 m <sup>2</sup> c                | 1 pl / 8 m                  | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Forestales                    | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P              | 10.000                                                                           | 5%                | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | A              | 10.000                                                                           | 5%                | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                            | AF3     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO II. Las de carácter extractivo.</b>                                                                                                                                                                                      | Extracción recursos minerales | II-1a | Canteras                                                                                          | AM1a    | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | II-1b | Extracción de áridos                                                                              | AM1b    | A              | 10.000                                                                           | 10%               | 2.000 m <sup>2</sup> c              | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                  | AM2     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                        | AM3     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                               | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                             | AM4     | X              |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-03 (E1-2) | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    |         |                |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a  | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | A              | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A              | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A              | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A              | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.      |                                                                | VII-1  | Viaro, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                                | CR-CT   | A              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                                                                                                                             | IC4b    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                                                                                                                                                         | IC4c    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                                                                                                                                                         | IC4d    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                  |  |        |                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-03 (E1-2) | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                           |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                           |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A              | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                           |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A              | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                           |  | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                           |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | X              |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                           |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                           |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                           |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | A              | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
| GRUPO VIII.<br>Instalaciones de carácter deportivo , conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípias, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | A              | 30.000                         | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |

- (6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación  
 (8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona  
 (9) El indispensable para el desarrollo de la actividad  
 (10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable  
 (11) En parcelas menores de 500 m2 se permite el adosamiento a lindero interior  
 (12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule



**CAPÍTULO 11.5 SNUP-04 PARQUE REGIONAL DEL SURESTE - ZONA F****Artículo 11.5.1 ÁMBITO [E]**

Corresponde con la categoría F1 del PORN del Parque Regional del Sureste, Zona Periférica de Protección, incluida en el T.M. de Arganda del Rey, conforme a la zonificación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), aprobado mediante Decreto 27/1999, de 11 de febrero.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-04 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.5.2 REGULACIÓN [E]**

Serán de aplicación las condiciones específicas recogidas para cada uso y categoría de suelo de la Normativa del PORN vigente, que quedarán sustituidas en el caso de aprobarse una nueva figura de rango igual o superior.

**Artículo 11.5.3 OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PORN [E]**

- a) Actuar como zona de amortiguación de impactos en determinadas zonas del Parque.
- b) Restaurar aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- c) Dar cabida a instalaciones y actividades preexistentes, provisionales o permanentes, y a sus equipamientos derivados.
- d) Controlar el impacto causado por las actividades ya implantadas o que se implanten en el futuro, aprobando para ello las medidas de minimización o restauración pertinentes.
- e) Acoger nuevos desarrollos urbanísticos compatibles con la función amortiguadora y de protección de esta zona.

**Artículo 11.5.4 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE [E]****Apartado 11.5.4.1 DETERMINACIONES PARA EL USO ORDENADO DE LOS RECURSOS NATURALES**

- a) Se considera posible la actividad minera tanto para las explotaciones existentes como para su posible ampliación y en las nuevas explotaciones que se autoricen. En todos los casos esta actividad se ajustará a los términos establecidos en el capítulo correspondiente a normas y directrices relativas a usos y aprovechamientos del presente PORN.
- b) Se permitirán las actividades de depuración de agua, compostaje y vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras que sean autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
- c) Se permitirán actuaciones relacionadas con las actividades socioeconómicas, turísticas, recreativas y deportivas, siempre que no contravengan lo dispuesto en el presente PORN.
- d) Se fomentarán aquellas instalaciones y equipamientos relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- e) En estas zonas se podrán establecer reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios, de interés público.
- f) Se permitirá la localización de equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras forestales, ambientales, en particular los hidráulicos-sanitarios, los de tratamiento y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general. La definición de estos equipamientos se hará en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- g) La ordenación de estos espacios se adaptará en cuanto a condiciones de uso, volumen y composición de la edificación a las determinaciones contenidas en las respectivas figuras del planeamiento urbanístico, siempre con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y

Desarrollo Regional y la Comisión de Urbanismo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial vigente.

- h) La aprobación de planes urbanísticos que afecten a esta zona del Espacio Natural, quedará sometida al informe previo de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- i) El planeamiento urbanístico que ordene esta área contendrá las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en este PORN. En particular, incorporará las medidas adecuadas en orden a asegurar la depuración de las aguas y vertidos.
- j) Asimismo, las áreas englobadas en esta zona y que por los actuales planeamientos urbanísticos municipales estén calificadas como no urbanizables deberían permanecer con dicha calificación, siempre que encierren alto valor ecológico tanto desde el punto de vista intrínseco como por su repercusión en el resto de las zonas del parque.
- k) En el caso de instalación de industrias en aquellos lugares donde se autoricen y antes de su puesta en marcha, deberán instalarse los sistemas de depuración necesarios. La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional solicitará los informes preceptivos sobre el funcionamiento y eficacia de los mismos.

#### Apartado 11.5.4.2 USOS PROHIBIDOS

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

#### Artículo 11.5.5 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                   |           |                     |                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-04 (F1) | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I.<br>Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas | I-A1                | Horticultura en pequeña explotación                                                                | AA1     | P            | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2a               | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                 | AA2a    | P            |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2b               | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                    | AA2b    | A            |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A2c               | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                       | AA2c    | X            |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3a               | Almacenado de aperos auxiliares                                                                    | AA3a    | A            | No se limita                                                                     | 20 m2            | 20 m2c                | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3b               | Almacenado, maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | A            | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m2/m2             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A3c               | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                         | AA3c    | A            | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m2/m2             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A4                | Viveros e invernaderos                                                                             | AA4     | A            | 10.000                                                                           | (7)              |                       |                             | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                            |           | I-A5                | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                       | AA5     | A            | No procede regulación                                                            |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                            | Ganaderas | I-G1                | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                 | AG1     | P            | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m2/m2             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
| I-G2                                                                                                                                                                                                                       |           | Ganadería intensiva | AG2                                                                                                | X       |              |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-04 (F1) | Parcela mínima edificable (m²)                                      | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                                                                                                                                | AG3     | P            | 1.000                                                               | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G4  | Piscicultura                                                                                                                                                                                                       | AG4     | X            |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G5  | Apicultura                                                                                                                                                                                                         | AG5     | P            | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G6  | Lombricultura, heliocultura y similares                                                                                                                                                                            | AG6     | A            | 5.000                                                               | 5%               | 0,05 m²/m²            | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                                                                                                                                 | AG7     | A            | 5.000                                                               | 10%              | 750 m²c               | 1 pl / 8 m                  | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales                                                     | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                                                                                                                                 | AF1     | P            | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | A            | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | A            | 10.000                                                              | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X            |                                                                     |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A            | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | A            | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | A            | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | A            | 10.000                                                              | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | A            | 5.000                                                               | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO V. Los establecimientos de                                                                                                                                                                                        | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A            | 5.000                                                               | (8)              |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                           |                |        |                                                                              | s/TIT.4 | SNUP-04 (F1) | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                                                      |                |        | Hostelería sin espectáculo                                                   | TR1     | A            | 5.000                          |                  |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma. |         | A            | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                         | CR-CT   | A            | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                       | IR1-IC1 | A            | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-3  | Aguas residuales                                                             | IR2-IC2 | A            | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                   | IC3     | A            | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                 | IC4a    | A            | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                       | IC4b    | A            | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                   | IC4c    | A            | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                   | IC4d    | A            | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                      | IC4e    | A            | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                            | IR-3    | A            | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                           | IR4-IC5 | A            | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-7  | Residuos                                                                     | IC6     | A            | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 0                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles                    | IR5-IC7 | A            | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                                   | E*      | A            | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                              | EU1-2-3 | A            | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-11 | Servicios de carretera                                                       | EU4-5   | A            | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.                                                                                                              |                | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc.          | ED4     | A            | 30.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

- (7) *Para invernaderos: 50% de ocupación máxima y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima. Si además hay construcciones de otro tipo en la misma parcela, la suma no superará 50% y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la parcela.*
- (8) *La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona*
- (9) *El indispensable para el desarrollo de la actividad*
- (10) *Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable*
- (11) *En parcelas menores de 500 m<sup>2</sup> se permite el adosamiento a lindero interior*
- (12) *Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule*



**CAPÍTULO 11.6 SNUP-05. RED NATURA ZEC-ZEPA****Artículo 11.6.1 ÁMBITO [E]**

Corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, no incluidos en el Parque Regional del Sureste.

Es un ámbito muy antropizado, en el que se alternan cultivos con zonas de pinar y matorral, principalmente retamares y cantuesales.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-05 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.6.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-05 | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | A       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | A       | No se limita                                                                     | 20 m²            | 20 m²c                | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | A       | No procede regulación                                                            |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P       | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | A       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-05 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales rehabilitadas al efecto.                                                                                                                        | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A       | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |       | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A       | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI    | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación,                                                           |                                                                | VII-1 | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2 | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3 | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A (2)   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4 | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                              |  |        |                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-05 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.                                                  |  | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                       | IC4a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                             | IC4b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                         | IC4c    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                         | IC4d    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A       | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A       | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                       |  | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípias, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(2) Únicamente IR2

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(11) En parcelas menores de 500 m2 se permite el adosamiento a lindero interior

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

### **Artículo 11.6.3 OTRAS CONDICIONES [P]**

1. En esta categoría de SNUP se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en la Ordenanza Municipal que las regula.
1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
2. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
3. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.

4. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
5. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
6. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
7. Queda prohibida la acampada libre.

**CAPÍTULO 11.7 SNUP-06. HÁBITATS NATURALES****Artículo 11.7.1 ÁMBITO [E]**

Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-06 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.7.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-06 | Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )                                      | Ocupación máxima  | Edificabilidad máxima               | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | A       | No se limita                                                                     | 20 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> c                 | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | A       | No procede regulación                                                            |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P       | 1.000                                                                            | 10%               | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%               | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P       | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | 10.000                                                                           | 5%                | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | A       | 10.000                                                                           | 5%                | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                            | AF3     | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | II-1a | Canteras                                                                                          | AM1a    | X       |                                                                                  |                   |                                     |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-06 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1b  | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2   | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3   | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4   | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a  | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A       | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A       | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2                                 |                                                                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A (2)   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                              |  |        |                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-06 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| y concordantes de la LSCM.                                                                            |  | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                             | IC4b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                         | IC4c    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                         | IC4d    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A       | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A       | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                       |  | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | A       | 30.000                         | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |

(2) Únicamente IR2

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(11) En parcelas menores de 500 m2 se permite el adosamiento a lindero interior

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

### Artículo 11.7.3 OTRAS CONDICIONES [P]

- En esta categoría de SNUP se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en la Ordenanza Municipal que las regula.
- Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
- Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
- Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
7. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
8. Queda prohibida la acampada libre.

**CAPÍTULO 11.8 SNUP-07. FORESTAL Y DE MONTES****Artículo 11.8.1 ÁMBITO [E]**

Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados localizados en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid, y, además, otras zonas arboladas.

Al este del municipio se localiza un conjunto de Montes Preservados (Anexo de la Ley 16/1995), formados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro y coscojar, no existiendo montes catalogados de utilidad pública.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-07 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.8.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                       |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-07 | Parcela mínima edificable (m <sup>2</sup> )                                      | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima               | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.</b> | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | A       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P       | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | X       |                                                                                  |                  |                                     |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | A       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-07 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A       | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |       | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A       | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI    | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación,                                                           |                                                                | VII-1 | Viaro, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                                | CR-CT   | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2 | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3 | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4 | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                              |  |        |                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-07 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.                                                  |  | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                       | IC4a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                             | IC4b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                         | IC4c    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                         | IC4d    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A       | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A       | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                       |  | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | A       | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

### **Artículo 11.8.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E]**

Todas las actuaciones respetarán lo previsto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, con especial atención a lo previsto en su Título VII en relación con los usos autorizables.

### **Artículo 11.8.4 OTRAS CONDICIONES [P]**

1. En esta categoría de SNUP no se admiten vallados de fincas.
2. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
3. Se permite actuar superficialmente sobre otro 10% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.000 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural.
4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la calidad del suelo y la superficie forestada, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.

5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
7. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
8. Queda prohibida la acampada libre.

## CAPÍTULO 11.9 SNUP-08. VÍAS PECUARIAS

### Artículo 11.9.1 ÁMBITO [E]

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-08 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Redes Generales y Supramunicipales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien Redes Locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- **Cañadas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m.
- **Cordeles:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 m.
- **Veredas:** Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20 m.
- **Coladas:** Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas)".

La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección se establece conforme al artículo 4 (fines del dominio público

pecuario) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el Título 11 de la presente normativa.

Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria. Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

1. Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
2. En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
3. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán, con carácter general, fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a Vías Pecuarias deberán respetar la legislación vigente de Vías Pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

| CÓDIGO | NOMBRE VÍA PECUARIA                 | Long.<br>(m) | Anchura<br>(m) | CLASIFICACIÓN NORMA<br>APROBACIÓN | CLASIFICACIÓN<br>PUBLICACIÓN |
|--------|-------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| V1     | Vereda Carpetana                    | 10.000       | 20,89          | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C1     | Colada de las Calcavillas           | 10.000       | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C2     | Colada del Camino Viejo de Chinchón | 14.000       | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C3     | Colada del Estrechillo              | 10.000       | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C4     | Colada del Camino de Puente Viejo   | 7.000        | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C5     | Colada de San Sebastian             | 9.50010      | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C6     | Colada de Valdelospozos             | 2.000        | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C7     | Colada del Cerro de Vilches         | 1.000        | 6              | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| C8     | Colada de las Yeguas                | 13.000       | 10             | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |

| CÓDIGO | NOMBRE VÍA PECUARIA                            | Long.<br>(m) | Anchura<br>(m) | CLASIFICACIÓN NORMA<br>APROBACIÓN | CLASIFICACIÓN<br>PUBLICACIÓN |
|--------|------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| D1     | Descansadero de la Esperilla                   |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| A1     | Abrevadero de Vilches                          |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| A2     | Abrevadero de la Fuente de la Granadera        |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| A3     | Abrevadero del Valle                           |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| D2     | Descansadero Abrevadero de la Fuente del Valle |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| A4     | Abrevadero de la Fuente de Valdelospozos       |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| A5     | Abrevadero de la Fuente del Pozo Perales       |              |                | 30/09/63                          | BOP 14/10/1963               |
| V2     | Vereda de Cobatilla o de las Suertes           | 6.000        | 20,89          |                                   | BOP 14/10/1963               |
| V3     | Vereda de Valdecabañas                         | 12000        | 20,89          |                                   | BOP 14/10/1963               |

**Artículo 11.9.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-08 | Parcela mínima edificable (m²)          | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | No se permiten construcciones asociadas |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | No se permiten construcciones asociadas |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                            | AF3     | X       |                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-08 | Parcela mínima edificable (m²)                 | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a  | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b  | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2   | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3   | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4   | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artisanal                                                      | IV-1a  | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.      |                                                                | VII-1  | Viaro, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                                | CR-CT   | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A (1)   | Se permite únicamente el paso de conducciones, |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A (2)   |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                                                                                                                             | IC4b    | X       |                                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM |  |                                                                                                        |                                                           | s/TIT.4 | SNUP-08                                                            | Parcela mínima edificable (m²)                                                                          | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |  |
|------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--|
|                                          |  | VII-5c                                                                                                 | Generación Energías renovables: Termosolar                | IC4c    | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-5d                                                                                                 | Generación Energías renovables: Hidráulica                | IC4d    | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-5e                                                                                                 | Generación Energías renovables: Biomasa                   | IC4e    | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-5f                                                                                                 | Líneas eléctricas                                         | IR-3    | A                                                                  | Se permite únicamente el vuelo de las líneas, no siendo posible situar apoyos en esta categoría de SNUP |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-6                                                                                                  | Telecomunicaciones                                        | IR4-IC5 | A                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-7                                                                                                  | Residuos                                                  | IC6     | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-8                                                                                                  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles | IR5-IC7 | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-9                                                                                                  | Equipamientos y dotaciones                                | E*      | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-10                                                                                                 | Cementerios, tanatorios y otros                           | EU1-2-3 | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-11                                                                                                 | Servicios de carretera                                    | EU4-5   | X                                                                  |                                                                                                         |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo , conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |                                                           | VIII    | Campos de golf, instalaciones hípias, circuitos de velocidad, etc. | ED4                                                                                                     | X                |                       |                             |                                    |                                             |  |

(1) Únicamente IR1

(2) Únicamente IR2

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**Artículo 11.9.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E]**

Todas las actuaciones respetarán lo previsto en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



**CAPÍTULO 11.10 SNUP-09. ZONAS INUNDABLES****Artículo 11.10.1 ÁMBITO [E]**

Incluye los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).

El término municipal pertenece en su integridad a la cuenca fluvial del río Jarama, cuyo trazado serpentea por el extremo noroccidental del municipio, dibujando una amplia vega al pie de los cortados de Rivas.

Son varios los arroyos que recorren el municipio hasta desembocar en el Jarama. De ellos, sólo el Arroyo de Vilches cuenta con el Dominio Público Hidráulico deslindado, en el tramo de contacto con las zonas urbanas, junto a su límite norte. Recoge el Caudal de los arroyos el Cacerón y de Valtierra, sumando caudales importantes en episodios de gota fría, pudiendo generar problemas de inundaciones a su paso por el municipio.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-09 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.10.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |           |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-09 | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima              | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | P       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | A       | No se permiten construcciones asociadas                                          |                  |                                    |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |           | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | X       |                                                                                  |                  |                                    |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-09 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                                                                                                                                             | AG6     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                                                                                                                                 | AG7     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales                                                     | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                                                                                                                                 | AF1     | P       | 10.000                         | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | P       | 10.000                         | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A       | 10.000                         | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |       | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A       | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                           |                |        |                                                                              | s/TIT.4 | SNUP-09 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma. |         | A       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                         | CR-CT   | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                       | IR1-IC1 | A (1)   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-3  | Aguas residuales                                                             | IR2-IC2 | A (2)   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                   | IC3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                 | IC4a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                       | IC4b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                   | IC4c    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                   | IC4d    | A (5)   | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                      | IC4e    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                            | IR-3    | A       | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                           | IR4-IC5 | A       | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-7  | Residuos                                                                     | IC6     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles                    | IR5-IC7 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                                   | E*      | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                              | EU1-2-3 | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                | VII-11 | Servicios de carretera                                                       | EU4-5   | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.                                                                                                              |                | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípias, circuitos de velocidad, etc.           | ED4     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(2) Únicamente IR2

(5) Molinos

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**Artículo 11.10.3 OTRAS CONDICIONES [P]**

Deberán cumplirse, además, las siguientes condiciones:

1. Previamente a la licencia municipal, deberá ser informada por la Confederación Hidrográfica del Tajo cualquier actuación proyectada en este ámbito que suponga:
  - a. Alteración sustancial del relieve natural del terreno.
  - b. Extracción de áridos.
  - c. Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. El proyecto técnico para cualquier actuación en este ámbito incluirá un estudio hidrológico e hidráulico, donde se valore la situación postoperacional.
3. La solución diseñada en el proyecto deberá ser compatible con el régimen establecido para cada una de estas zonas en el RDPH.
4. No se permiten los vallados.

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes o el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente deberá efectuarse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

**CAPÍTULO 11.11 SNUP-10. RED VIARIA Y RED FERROVIARIA****Artículo 11.11.1 ÁMBITO [E]**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-10, RV y RF, en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000. Comprende los terrenos incluidos en:

- **Carreteras estatales:** Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- **Carreteras autonómicas:** Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Red de Metro:** Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

**Artículo 11.11.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]****Apartado 11.11.2.1 RED VIARIA**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |            |       |                                                                                                   | s/TIT. 4 | SNUP-10 RED VIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-10 RED VIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2  | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3  | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4  | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5  | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6  | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V     | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |       | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI    | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A                  | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen                                                                                                           |                                                                | VII-1 | Viarío, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | P                  | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2 | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A (1)              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3 | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A (2)              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                              |  |        |                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-10 RED VIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.  |  | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                         | IC3     | A (4)              | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                       |  | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                       | IC4a    | A (4)              | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                             | IC4b    | A (4)              | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                       |  | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                         | IC4c    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                         | IC4d    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A                  | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A                  | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                       |  | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                       |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | A                  | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |
| GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | X                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(1) Únicamente IR1

(2) Únicamente IR2

(4) Únicamente para servicio uso característico

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

## Apartado 11.11.2.2 RED FERROVIARIA

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                  |           |       |                                                                 | s/TIT.4 | SNUP-10 RED FERROVIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el | Agrícolas | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                             | AA1     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                           |           | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano              | AA2a    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                           |           | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto | AA2b    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                               |       |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-10 RED FERROVIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| desarrollo y realización de las actividades correspondientes.                                                                                                                                                           |                               | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                                                                                                                                       | AA2c    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                                                                                                                                    | AA3a    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales                                                                                                                  | AA3b    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                                                                                                                                         | AA3c    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                                                                                                                                             | AA4     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                                                                                                                                       | AA5     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Ganaderas                     | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                                                                                                                                 | AG1     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                                                                                                                                                | AG2     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                                                                                                                                                | AG3     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G4  | Piscicultura                                                                                                                                                                                                       | AG4     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G5  | Apicultura                                                                                                                                                                                                         | AG5     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G6  | Lombricultura, heliocultura y similares                                                                                                                                                                            | AG6     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                                                                                                                                 | AG7     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Forestales                    | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                                                                                                                                 | AF1     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                                                                                                                                           | AF2     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales | II-1a | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-1b | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-2  | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-3  | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                               | II-4  | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                  | III   | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO IV. Las actividades que                                                                                                                                                                                           | Artesanal                     | IV-1a | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                           |                                                                |        |                                                                                                         | s/TIT. 4 | SNUP-10 RED FERROVIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                            | PG1      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                         | PG2      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                           | PG3      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.) | EE7      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                        | TR5      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                         | TH5      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                     | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                          | TH5      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                              | TR1      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                             | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                            |          | A                       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM. |                                                                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                    | CR-CT    | P                       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                  | IR1-IC1  | A (1)                   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                        | IR2-IC2  | A (2)                   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                              | IC3      | A (4)                   | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                            | IC4a     | A (4)                   | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                  | IC4b     | A (4)                   | 10.000                         | 5% (10)          | 0,05 m²/m² (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                                                              | IC4c     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                                                              | IC4d     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                                                                 | IC4e     | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-5f | Líneas eléctricas                                                                                       | IR-3     | A                       | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-6  | Telecomunicaciones                                                                                      | IR4-IC5  | A                       | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-7  | Residuos                                                                                                | IC6      | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles                                               | IR5-IC7  | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                                                              | E*       | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                                                         | EU1-2-3  | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                     |  |        |                                                                    | s/TIT.4      | SNUP-10 RED FERROVIARIA | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                              |  | VII-11 | Servicios de carretera                                             | <b>EU4-5</b> | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| <b>GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.</b> |  | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípias, circuitos de velocidad, etc. | <b>ED4</b>   | X                       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

(1) Únicamente IR1

(2) Únicamente IR2

(4) Únicamente para servicio uso característico

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**Artículo 11.11.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE [E]**

Los usos permitidos y autorizables requerirán en todo caso informe favorable previo de la administración competente, según corresponda conforme a:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario

**CAPÍTULO 11.12 SNUP-11. VEGAS Y REGADÍOS****Artículo 11.12.1 ÁMBITO [E]**

El ámbito de los terrenos clasificados incluye las zonas de vegetación de ribera exteriores a las zonas inundables delimitadas por el MITMA en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-11 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.12.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                       |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-12 | Parcela mínima edificable (m²)                                                   | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>GRUPO I. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.</b> | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | P       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | A       | No se limita                                                                     | 20 m²            | 20 m²c                | 1 pl/3 m                    | 3                                  | 3 (11)                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | A       | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m²/m²             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | A       | 10.000                                                                           | 20%              | 0,2 m²/m²             | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | A       | No procede regulación                                                            |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%              | 0,1 m²/m²             | 1 pl/12 m                   | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | A       | No se permiten construcciones asociadas                                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P       | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G6  | Lombricultura, helicultura y similares                                                            | AG6     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | P       | 10.000                                                                           | 5%               | 0,05 m²/m²            | 12 m                        | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | I-F3  | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                            | AF3     | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |            | II-1a | Canteras                                                                                          | AM1a    | X       |                                                                                  |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    | s/TIT.4 | SNUP-12 | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1b  | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A       | 10.000                         | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2   | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3   | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4   | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | A       | 10.000                         | 10%              | 2.000 m²c             | 12 m                        | 10                                 | 10                                          |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a  | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A       | 5.000                          | 20%              | 0,4 m²/m²             | 8 m                         | 5                                  | 3                                           |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A       | 5.000                          | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A       | 5.000                          |                  |                       |                             |                                    |                                             |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A       | No se fija                     | (8)              |                       | La existente / 2pl/7 m      | El existente / 5                   | El existente / 3                            |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.      |                                                                | VII-1  | Viario, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A       | (9)                            | (9)              | (9)                   | (6)                         | (9)                                | (9)                                         |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                                                                                                                                                                             | IC4b    | X       |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |

| USOS EXCEPCIONALES EN SNUP. ART. 29 LSCM |  |                                                                                                        |                                                           | s/TIT.4 | SNUP-12                                                            | Parcela mínima edificable (m²) | Ocupación máxima | Edificabilidad máxima | Altura máxima (plantas / m) | Retranqueo frontal mínimo (m) (12) | Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (12) |  |
|------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|--|
|                                          |  | VII-5c                                                                                                 | Generación Energías renovables: Termosolar                | IC4c    | X                                                                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-5d                                                                                                 | Generación Energías renovables: Hidráulica                | IC4d    | A (5)                                                              | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 m2/m2 (10)       | (6)                         | 5                                  | 5                                           |  |
|                                          |  | VII-5e                                                                                                 | Generación Energías renovables: Biomasa                   | IC4e    | X                                                                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-5f                                                                                                 | Líneas eléctricas                                         | IR-3    | A                                                                  | No se fija                     | (6)              |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-6                                                                                                  | Telecomunicaciones                                        | IR4-IC5 | A                                                                  | 5.000                          | 5% (10)          | 0,05 (10)             | (6)                         | 3                                  | 3                                           |  |
|                                          |  | VII-7                                                                                                  | Residuos                                                  | IC6     | X                                                                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-8                                                                                                  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles | IR5-IC7 | X                                                                  |                                |                  |                       |                             |                                    |                                             |  |
|                                          |  | VII-9                                                                                                  | Equipamientos y dotaciones                                | E*      | A                                                                  | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |  |
|                                          |  | VII-10                                                                                                 | Cementerios, tanatorios y otros                           | EU1-2-3 | A                                                                  | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |  |
|                                          |  | VII-11                                                                                                 | Servicios de carretera                                    | EU4-5   | A                                                                  | 5.000                          | 20%              | 0,40                  | 2pl / 8                     | 5                                  | 5                                           |  |
|                                          |  | GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo , conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM. |                                                           | VIII    | Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. | ED4                            | X                |                       |                             |                                    |                                             |  |

(5) Molinos

(6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación

(8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona

(9) El indispensable para el desarrollo de la actividad

(10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable

(11) En parcelas menores de 500 m² se permite el adosamiento a lindero interior

(12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

**Artículo 11.12.3 OTRAS CONDICIONES [P]**

1. En esta categoría de SNUP se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en la Ordenanza Municipal que las regula.
2. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
3. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

7. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
8. Queda prohibida la acampada libre.

**CAPÍTULO 11.13 SNUP-12. PAISAJE AGRÍCOLA TRADICIONAL****Artículo 11.13.1 ÁMBITO [E]**

Incluye los suelos con aprovechamiento agrícola, que mayoritariamente consiste en un mosaico de olivar, viñedo y frutales de secano, fundamentalmente de almendros, seguido de una serie de cultivos herbáceos de secano en los suelos más llanos. Este mosaico ha configurado un paisaje reconocible de calidad media.

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con los códigos SNUP-12 en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/15.000.

**Artículo 11.13.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN [E]**

| USOS EXCEPCIONALES<br>EN SNUP. ART. 29 LSCM                                                                                                                                                                                                        |            |       |                                                                                                   | s/TIT.4 | SNUP-13 | Parcela mínima<br>edificable (m²)                                                | Ocupación<br>máxima | Edificabilidad<br>máxima | Altura máxima<br>(plantas / m) | Retranqueo<br>frontal mínimo<br>(m) (12) | Retranqueo<br>mínimo a otros<br>linderos (m) (12) |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| GRUPO I. Construcciones<br>e instalaciones de<br>carácter agrícola,<br>ganadero, forestal,<br>cinegético o análogos, así<br>como las infraestructuras<br>necesarias para el<br>desarrollo y realización<br>de las actividades<br>correspondientes. | Agrícolas  | I-A1  | Horticultura en pequeña explotación                                                               | AA1     | P       | Uso propio del medio, las construcciones se regulan conforme a cada tipo (AA3-4) |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A2a | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Secano                                                | AA2a    | P       |                                                                                  |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A2b | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío descubierto                                   | AA2b    | P       |                                                                                  |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A2c | Cultivos agrícolas intensivos o extensivos. Regadío cubierto                                      | AA2c    | X       |                                                                                  |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A3a | Almacenado de aperos auxiliares                                                                   | AA3a    | A       | No se limita                                                                     | 20 m2               | 20 m2c                   | 1 pl/3 m                       | 3                                        | 3 (11)                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A3b | Almacenado maquinaria y/o secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales | AA3b    | A       | 10.000                                                                           | 20%                 | 0,2 m2/m2                | 12 m                           | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A3c | Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales                        | AA3c    | A       | 10.000                                                                           | 20%                 | 0,2 m2/m2                | 12 m                           | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A4  | Viveros e invernaderos                                                                            | AA4     | A       | 10.000                                                                           | (7)                 |                          |                                | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-A5  | Depósitos y balsas de almacenamiento de agua                                                      | AA5     | A       | No procede regulación                                                            |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Ganaderas  | I-G1  | Explotaciones ganaderas domésticas                                                                | AG1     | P       | 1.000                                                                            | 10%                 | 0,1 m2/m2                | 1 pl/12 m                      | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G2  | Ganadería intensiva                                                                               | AG2     | X       |                                                                                  |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G3  | Ganadería extensiva                                                                               | AG3     | P       | 1.000                                                                            | 10%                 | 0,1 m2/m2                | 1 pl/12 m                      | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G4  | Piscicultura                                                                                      | AG4     | X       |                                                                                  |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G5  | Apicultura                                                                                        | AG5     | P       | No se permiten construcciones asociadas, salvo las propias colmenas              |                     |                          |                                |                                          |                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G6  | Lombricultura, heliocultura y similares                                                           | AG6     | A       | 5.000                                                                            | 5%                  | 0,05 m2/m2               | 8 m                            | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-G7  | Núcleos zoológicos                                                                                | AG7     | A       | 5.000                                                                            | 10%                 | 750 m2c                  | 1 pl / 8 m                     | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    | Forestales | I-F1  | Actividad forestal de conservación                                                                | AF1     | P       | 10.000                                                                           | 5%                  | 0,05 m2/m2               | 12 m                           | 5                                        | 3                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                    |            | I-F2  | Actividad forestal de producción con especies autóctonas                                          | AF2     | P       | 10.000                                                                           | 5%                  | 0,05 m2/m2               | 12 m                           | 5                                        | 3                                                 |  |

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                    |         |   |            |         |                        |                  |                  |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|------------|---------|------------------------|------------------|------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | I-F3   | Actividad forestal de producción con especies exóticas                                                                                                                                                             | AF3     | A | 10.000     | 5%      | 0,05 m2/m2             | 12 m             | 5                | 3   |
| GRUPO II. Las de carácter extractivo.                                                                                                                                                                                   | Extracción recursos minerales                                  | II-1a  | Canteras                                                                                                                                                                                                           | AM1a    | A | 10.000     | 10%     | 2.000 m2c              | 12 m             | 10               | 10  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-1b  | Extracción de áridos                                                                                                                                                                                               | AM1b    | A | 10.000     | 10%     | 2.000 m2c              | 12 m             | 10               | 10  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-2   | Extracción recursos subterráneos                                                                                                                                                                                   | AM2     | A | 10.000     | 10%     | 2.000 m2c              | 12 m             | 10               | 10  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-3   | Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo                                                                                                                                         | AM3     | A | 10.000     | 10%     | 2.000 m2c              | 12 m             | 10               | 10  |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | II-4   | Extracción de aguas mineromedicinales                                                                                                                                                                              | AM4     | A | 10.000     | 10%     | 2.000 m2c              | 12 m             | 10               | 10  |
| GRUPO III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. | Equipamiento                                                   | III    | Se asimila a un uso dotacional educativo y/o cultural. Se podrá complementar con servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal, incluso, si fuera preciso, podrá incluir el uso de alojamiento | EC6-EE7 | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
| GRUPO IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.                                                                                                                                                | Artesanal                                                      | IV-1a  | Artesanales relacionados con el medio rural no alimentario                                                                                                                                                         | PI1a    | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         | Agroindustrial                                                 | IV-1b  | Conciliables                                                                                                                                                                                                       | PG1     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-2   | No Conciliables                                                                                                                                                                                                    | PG2     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-3   | Excepcionales                                                                                                                                                                                                      | PG3     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         | Educativos, recreativos y/o turísticos asociado al medio rural | IV-4   | Centros relacionados con las actividades en la naturaleza (granja escuela, aula de la naturaleza, etc.)                                                                                                            | EE7     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-5   | Instalaciones para actividades en el medio rural                                                                                                                                                                   | TR5     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | IV-6   | Campamentos y Áreas de acampada                                                                                                                                                                                    | TH5     | A | 5.000      | 20%     | 0,4 m2/m2              | 8 m              | 5                | 3   |
| GRUPO V. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.                                                                                                          | Turismo rural                                                  | V      | Hotel rural, Casa rural, Apartamentos rurales.                                                                                                                                                                     | TH5     | A | 5.000      | (8)     | La existente / 2pl/7 m | El existente / 5 | El existente / 3 |     |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |        | Hostelería sin espectáculo                                                                                                                                                                                         | TR1     | A | 5.000      |         |                        |                  |                  |     |
| GRUPO VI. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.                                                                                  | Rehabilitación                                                 | VI     | Se permite en cada categoría de SNUP para los usos autorizables en la misma.                                                                                                                                       |         | A | No se fija | (8)     | La existente / 2pl/7 m | El existente / 5 | El existente / 3 |     |
| GRUPO VII: Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, conforme al artículo 29.2 y concordantes de la LSCM.      |                                                                | VII-1  | Viarío, ferroviario, aéreo y fluvial                                                                                                                                                                               | CR-CT   | A | (9)        | (9)     | (9)                    | (6)              | (9)              | (9) |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-2  | Abastecimiento de agua                                                                                                                                                                                             | IR1-IC1 | A | (9)        | (9)     | (9)                    | (6)              | (9)              | (9) |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-3  | Aguas residuales                                                                                                                                                                                                   | IR2-IC2 | A | (9)        | (9)     | (9)                    | (6)              | (9)              | (9) |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-4  | Generación Energía de fuente no renovables                                                                                                                                                                         | IC3     | A | (9)        | (9)     | (9)                    | (6)              | (9)              | (9) |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                | VII-5a | Generación Energías renovables: Fotovoltaica                                                                                                                                                                       | IC4a    | A | 5.000      | 5% (10) | 0,05 m2/m2 (10)        | (6)              | 5                | 5   |

|                                                                                                              |        |                                                                    |         |   |            |         |                                          |         |   |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------|---------|---|------------|---------|------------------------------------------|---------|---|---|
|                                                                                                              | VII-5b | Generación Energías renovables: Eólica                             | IC4b    | A | 10.000     | 5% (10) | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (10) | (6)     | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-5c | Generación Energías renovables: Termosolar                         | IC4c    | A | 10.000     | 5% (10) | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (10) | (6)     | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-5d | Generación Energías renovables: Hidráulica                         | IC4d    | A | 5.000      | 5% (10) | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (10) | (6)     | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-5e | Generación Energías renovables: Biomasa                            | IC4e    | A | 5.000      | 5% (10) | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (10) | (6)     | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-5f | Líneas eléctricas                                                  | IR-3    | A | No se fija | (6)     |                                          |         |   |   |
|                                                                                                              | VII-6  | Telecomunicaciones                                                 | IR4-IC5 | A | 5.000      | 5% (10) | 0,05 (10)                                | (6)     | 3 | 3 |
|                                                                                                              | VII-7  | Residuos                                                           | IC6     | A | 10.000     | 5% (10) | 0,05 (10)                                | (6)     | 0 | 3 |
|                                                                                                              | VII-8  | Almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles          | IR5-IC7 | A | 5.000      | 20%     | 0,40                                     | 2pl / 8 | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-9  | Equipamientos y dotaciones                                         | E*      | A | 5.000      | 20%     | 0,40                                     | 2pl / 8 | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-10 | Cementerios, tanatorios y otros                                    | EU1-2-3 | A | 5.000      | 20%     | 0,40                                     | 2pl / 8 | 5 | 5 |
|                                                                                                              | VII-11 | Servicios de carretera                                             | EU4-5   | A | 5.000      | 20%     | 0,40                                     | 2pl / 8 | 5 | 5 |
| <b>GRUPO VIII. Instalaciones de carácter deportivo, conforme al artículo 29.4 y concordantes de la LSCM.</b> | VIII   | Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. | ED4     | A | 30.000     | 5% (10) | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (10) | 2pl / 8 | 5 | 5 |

- (6) La funcionalmente indispensable para la obra o instalación
- (7) Para invernaderos: 50% de ocupación máxima y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima. Si además hay construcciones de otro tipo en la misma parcela, la suma no superará 50% y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total de la parcela.
- (8) La existente + un 20%, o hasta alcanzar el máximo permitido para ese uso en la zona
- (9) El indispensable para el desarrollo de la actividad
- (10) Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable
- (11) En parcelas menores de 500 m<sup>2</sup> se permite el adosamiento a lindero interior
- (12) Deberán cumplir, además, las condiciones de la Ordenanza Municipal que lo regule

### **Artículo 11.13.3 OTRAS CONDICIONES [P]**

- En esta categoría de SNUP se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en la Ordenanza Municipal que las regula.
- Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
- Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>, para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
- Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

7. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
8. Queda prohibida la acampada libre.

## TÍTULO 12. NORMAS ZONALES

### CAPÍTULO 12.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 12.1.1 ZONAS DE ORDENACIÓN [E]

El Plan General define las Zonas de Ordenación Urbanística a través de la delimitación de recintos espaciales en los que será de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Zonas de Ordenación que se establecen.

#### ZONAS DE ORDENACIÓN

| CÓDIGO | NOMBRE / TIPOLOGÍA                           | USO PRINCIPAL |
|--------|----------------------------------------------|---------------|
| R-1    | CASCO TRADICIONAL                            | Residencial   |
| R-2    | VIVIENDA COLECTIVA                           | Residencial   |
| R-3    | VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA               | Residencial   |
| R-4    | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA                 | Residencial   |
| T      | TERCIARIO                                    | Terciario     |
| IN-1   | PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS    | Industrial    |
| IN-2   | PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLÍGONOS | Industrial    |
| IN-3   | INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS               | Industrial    |
| IN-4   | INDUSTRIAS Y ALMACENES DE TAMAÑO MEDIO       | Industrial    |
| IN-5   | INDUSTRIA ESCAPARATE                         | Industrial    |
| IN-6   | TERCIARIO INDUSTRIAL                         | Industrial    |
| EQ     | EQUIPAMIENTO                                 | Dotacional    |
| EL     | ESPACIOS LIBRES                              | Zonas Verdes  |

#### Artículo 12.1.2 NORMAS ZONALES [E]

Las normas zonales son el conjunto de determinaciones de ordenación pormenorizada que establecen las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles en las parcelas lucrativas de cada Zona.

#### Artículo 12.1.3 ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS [P]

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones previstas para cada Zona, definida por dicha ordenación pormenorizada.

Las condiciones de cada Norma Zonal establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **usos pormenorizados** entorno a las siguientes definiciones.

- 1. Uso Principal o Característico:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir al menos un 50% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.

Pueden existir varios usos principales en el mismo edificio y/o parcela, debiendo cumplir las condiciones de situación y destino.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

- 2. Uso secundario.**

- a. Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.

- b. Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje habrá de ser inferior al 50%.
- c. Uso Asociado:** Respecto a un determinado uso se considera como asociado aquel uso vinculado directamente al mismo y que contribuye a su desarrollo, por lo que queda integrado funcional y jurídicamente con aquél.
- 3. Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Norma Zonal correspondiente.

#### 4. Regulado por normativa sectorial.

En las tablas de usos de cada Zona la simbología es:

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| PRINCIPAL  |                              |
| PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO         |
| SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  |
| SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               |
| SECUNDARIO | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO |
| SECUNDARIO | ASOCIADO                     |
| SECUNDARIO | ALTERNATIVO O ASOCIADO       |
| SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO    |
| PROHIBIDO  |                              |

#### **Artículo 12.1.4 SITUACIÓN DE LOS USOS [P]**

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

##### **Espacio libre:**

1. Espacio libre de manzana completa.
2. Espacio libre de parcela.

##### **Edificio en parcela con frente a espacio público**

3. Todas las plantas sobre rasante.
4. Planta sótano y/o semisótano.
5. Planta Baja y, en su caso, entreplanta asociada
6. Planta primera
7. Otras plantas sobre rasante.
8. Edificio exclusivo.

##### **Edificio en parcela interior de manzana<sup>6</sup>:**

9. Edificio adosado
10. Edificio exento

##### **Situaciones comunes a todos los edificios:**

11. Cubierta de la edificación.

#### **Artículo 12.1.5 DESTINO DE LOS USOS [P]**

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian los siguientes posibles destinos:

<sup>6</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

1. **Público (P).** Propiedad y uso de una administración
2. **Concesión administrativa (A).** Propiedad pública y uso público, pudiendo cederse el uso mediante concesión administrativa.
3. **Privado (V).** Propiedad y uso privado.
4. **Comunitario (C).** Propiedad privada de carácter colectivo (comunidad de propietarios, etc.). Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el **código C\***
5. **Todos ellos (T).** Con las posibles limitaciones que imponga la calificación (p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público).



**CAPÍTULO 12.2 NORMA ZONAL R-1: CASCO TRADICIONAL.****Artículo 12.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Será de aplicación en todas las parcelas situadas en el área del casco tradicional de Arganda del Rey y La Poveda, identificadas con el código R-1, R-1.1, R-1.2 y R-1.3 en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **R-1:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares Serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **R-1.1:** De aplicación general sobre los cascos tradicionales de Arganda y La Poveda.
- **R-1.2:** De aplicación en el ámbito denominado “El Castillo” (antigua UE-117).
- **R-1.3:** De aplicación sobre parcelas incluidas en ámbitos de actuación o desarrollo de los mismos.

Las condiciones de esta zona se complementan con las condiciones específicas establecidas para algunos edificios y parcelas en el catálogo de protección del Plan General.

**Artículo 12.2.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Edificación entre medianerías, con patio de parcela y sin retranqueos respecto de la alineación oficial.

**Artículo 12.2.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.2.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **R-1.1:** 135 m<sup>2</sup>, salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de diciembre de 1996.

Para las parcelas situadas en los nº 2, 4 y 6 de la calle Isaac Peral, la parcela mínima será la existente, no permitiéndose segregaciones de las mismas.

2. **R-1.2:** 135 m<sup>2</sup>.
3. **R-1.3:** 1.500 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **R-1.1:** 9 metros, salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de diciembre de 1996.
2. **R-1.2:** 9 metros.
3. **R-1.3:** El frente mínimo de que debe disponer la parcela o agrupación de ellas en el grado 3, determinado por el Plan o sobrevenido a instancia de los particulares, será de 40 metros en un solo tramo.

La ordenación de las parcelas del grado 3 deberá prever frentes edificables no menores de 20 metros, al menos uno, a espacios en que puedan inscribirse círculos de 20 metros de diámetro.

**C. FRENTE MÁXIMO**

1. **R-1.1:** 20 metros, salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de diciembre de 1996.  

En solares preexistentes con frentes mayores de 20 metros esta zona se aplicará sobre cada una de las subdivisiones de longitud 20 metros que proponga el solicitante de licencia.
2. **R-1.2:** 20 metros.

**Apartado 12.2.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. Para todos los grados, el porcentaje de ocupación máxima para las plantas bajas, sótano y semisótano, será del 75%. Para las plantas de piso, el porcentaje de ocupación máxima para las plantas de piso será del 66%.

Ambos porcentajes serán aplicables, salvo que la superficie ocupable en cada caso esté incluida íntegramente dentro de una franja de 7,50 m. de ancho, definida por la alineación oficial a la calle y una línea paralela a ésta hacia el interior de la manzana.

2. La superficie ocupable por las plantas de pisos deberá estar contenida íntegramente en la proyección ortogonal correspondiente a las plantas bajas, sótanos y semisótanos.
3. En supuestos de utilidad pública se autorizan porcentajes máximos de ocupación de parcela por semisótano, sótanos y plantas bajas por encima de los definidos anteriormente cuando se trate de cumplir con la obligación de dotar de una plaza de aparcamiento a cada vivienda, de establecer dotaciones o servicios públicos, o en cualquier otro supuesto de utilidad pública.
4. La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de concentrarse en el fondo de parcela a fin de que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.
5. La edificación resultante de la aplicación del porcentaje máximo de ocupación de parcela no podrá superar el fondo máximo edificable señalado por esta zona.
6. La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica inherente al medio urbano construido.

**B. EDIFICABILIDAD NETA**

Para todos los grados, se entenderá por superficie edificable de parcela la resultante del porcentaje de ocupación máxima, del fondo máximo de la edificación y de la altura máxima.

**C. DENSIDAD MÁXIMA DE PARCELA**

Para todos los grados, se entenderá por densidad máxima de parcela la resultante de dividir el número máximo de viviendas de superficie mayor o igual a 60 m<sup>2</sup> útiles por la superficie bruta de parcela.

Se autorizan excepcionalmente viviendas por debajo del umbral de los 60 m<sup>2</sup> útiles en los casos en que la superficie neta de parcela lo exija y en el supuesto de viviendas colectivizadas de carácter asistencial.

**Apartado 12.2.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

- **R-1.1 y R-1.2:** La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, será la siguiente para cada parcela en función del ancho de la calle a la que dé frente.

| ANCHO DE CALLE               | ALTURA MÁXIMA            |
|------------------------------|--------------------------|
| Menor o igual a 7,90 metros  | 2 plantas / 7,90 metros  |
| Menor o igual a 9,25 metros  | 3 plantas / 10 metros    |
| Menor o igual a 12,50 metros | 4 plantas / 13,70 metros |
| Mayor a 12,50 metros         | 5 plantas / 16,50 metros |

- **R-1.3:** 5 plantas / 16,50 metros.

**B. ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS**

La altura máxima de la planta baja, medida entre la cara superior del forjado inferior y la cara superior del forjado superior será de 3,60 m.

**C. ENTREPLANTAS**

Para todos los grados, quedan prohibidas las entreplantas comerciales, terciarias o de almacenaje.

**D. PLANTAS BAJO RASANTE**

En **R-1** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En **R-1.nº** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 2 plantas, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.2.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                          |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                        |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                    | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                    | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO     |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                    | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                    | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                    | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                    | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                    | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                    | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>7</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                    | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                   | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:           |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                   | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |     |                           | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                              | SITUACIÓN              | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU  | UNIFAMILIAR               | PRINCIPAL                 |                              | 3-8                    | T       |
|                                                                 | RM  | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA | PRINCIPAL                 |                              | 3-8                    | T       |
|                                                                 | RC  | RESIDENCIA COMUNITARIA    | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                      | T       |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1 | CONCILIABLES              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5-9-10 <sup>8</sup>  | T       |
|                                                                 | PA2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
|                                                                 | PA3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1 | CONCILIABLES              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5-9-10 <sup>9</sup>  | T       |
|                                                                 | PI2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
|                                                                 | PI3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1 | CONCILIABLES              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5-9-10 <sup>10</sup> | T       |
|                                                                 | PG2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
|                                                                 | PG3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1 | CONCILIABLES              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5                    | T       |
|                                                                 | PC2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |                              |                        |         |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1 | DESPACHO PROFESIONAL      | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                    | T       |
|                                                                 | TO2 | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                    | T       |
|                                                                 | TO3 | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                    | T       |

<sup>7</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>8</sup> En planta sótano o semisótano, únicamente artesanales. En posición 9-10, únicamente ALTERNATIVO artesanales y talleres, debiendo contar con acceso directo desde espacio público.

<sup>9</sup> En planta sótano o semisótano, únicamente artesanales. En posición 9-10 debe contar con acceso directo desde espacio público

<sup>10</sup> En planta sótano o semisótano, únicamente artesanales. En posición 9-10 debe contar con acceso directo desde espacio público

|                                                                             |             |                                                                        |            |                              |                      |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>TC</b><br><b>TERCIARIO: COMERCIO</b><br><b>Apartado 4.6.2.2C</b>         | <b>TC1</b>  | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>11</sup> -8 | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TC1a</b> | QUIOSCOS                                                               | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>12</sup>      | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TC2</b>  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TC3</b>  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TC4</b>  | VENTA OCASIONAL                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2-5                | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TC5</b>  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
| <b>TR</b><br><b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>       | <b>TR1</b>  | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>13</sup> -8 | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>14</sup>      | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6-8                | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 5-6                  | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 4-5-9-10             | <b>T<sup>15</sup></b> |
|                                                                             | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                    | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-4-5                | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                    | <b>T<sup>16</sup></b> |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                              | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>EC4</b>  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                        | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
|                                                                             | <b>EC5</b>  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>17</sup> -8 | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>EC6</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                              | PROHIBIDO  |                              |                      |                       |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | <b>EE1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>18</sup> -8 | <b>T</b>              |
|                                                                             | <b>EE2</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS           | PROHIBIDO  |                              | -                    |                       |

<sup>11</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>12</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

<sup>13</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>14</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

<sup>15</sup> En posiciones 9 o 10, únicamente ALTERNATIVO público (P-A) o comunitario (C). Debe contar con acceso directo desde espacio público.

<sup>16</sup> En posiciones 9 o 10, únicamente ALTERNATIVO público (P-A) o comunitario (C). Debe contar con acceso directo desde espacio público.

<sup>17</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>18</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

|                                                                               |     |                                                                                                                                             |            |                              |                      |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|---|
|                                                                               | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | PROHIBIDO  |                              | -                    |   |
|                                                                               | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>19</sup> -8 | T |
|                                                                               | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | PROHIBIDO  |                              | -                    |   |
|                                                                               | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | PROHIBIDO  |                              | -                    |   |
|                                                                               | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                              | -                    |   |
| <b>ES<br/>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br/>Apartado 4.8.2.3C</b>                    | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                  | T |
|                                                                               | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T |
|                                                                               | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T |
|                                                                               | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN       | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                               | ES5 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                               | ES6 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| <b>EA<br/>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br/>Apartado 4.8.2.4Apartado 4.8.2.4C</b>  | EA1 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>20</sup> -8 | T |
|                                                                               | EA2 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>21</sup> -8 | T |
|                                                                               | EA3 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>22</sup> -8 | T |
|                                                                               | EA4 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T |
| <b>ED<br/>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br/>Apartado 4.8.2.5C</b>                    | ED1 | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 1-2 <sup>23</sup>    | T |
|                                                                               | ED2 | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                                     | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                               | ED3 | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8-10 <sup>24</sup> | T |
|                                                                               | ED4 | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| <b>EM<br/>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br/>Apartado 4.8.2.6C</b> | EM1 | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>25</sup> -8 | P |
|                                                                               | EM2 | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | P |
|                                                                               | EM3 | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| <b>ER<br/>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO</b>                                          | ER1 | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | V |

<sup>19</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>20</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>21</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>22</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

<sup>23</sup> Se permiten construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad cuando sea suelo de uso y dominio público.

<sup>24</sup> Con acceso directo desde espacio público.

<sup>25</sup> Primera planta debe estar siempre asociada a planta baja.

|                                                                       |        |                                                                                     |            |                              |                      |   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|---|
| Apartado 4.8.2.7C                                                     | ER2    | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                         | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | ER3    | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                           | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8              | EU1a   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | EU1b   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | EU2    | CEMENTERIO                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | EU3    | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8-10 <sup>26</sup> | P |
|                                                                       | EU4    | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                           | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | EU5    | ESTACIONES DE SERVICIO                                                              | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | EU6    | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                | EL1    | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2                  | T |
|                                                                       | EL2    | ZONAS VERDES                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2                  | T |
|                                                                       | EL3    | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2                  | T |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A   | IR1    | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN    | T |
|                                                                       | IR2    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                      | T |
|                                                                       | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                      | T |
|                                                                       | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                      | T |
|                                                                       | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                      | T |
|                                                                       | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                      | T |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11             | T |
|                                                                       | IC2    | DEPURADORAS                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5                | T |
|                                                                       | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11             | T |
|                                                                       | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-11                 | T |
|                                                                       | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11             | T |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                  | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                       | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                    | T |
|                                                                       | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>27</sup>      | T |
|                                                                       | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
| AG                                                                    | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |   |
|                                                                       | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                      |   |

<sup>26</sup> Con acceso directo desde espacio público.<sup>27</sup> Pequeña construcción en espacio libre de parcela.

|                                                                                             |     |                                                                                      |           |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
| <b>ACTIVIDADES GANADERAS Y<br/>CRIANZA DE OTROS<br/>ANIMALES.</b><br><b>Artículo 4.12.1</b> | AG3 | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AG4 | PISCICULTURA                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AG5 | APICULTURA                                                                           | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AG6 | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y<br>SIMILARES                                          | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AG7 | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>AF</b><br><b>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br><b>Artículo 4.13.1</b>                            | AF1 | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>CONSERVACIÓN                                                | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AF2 | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES<br>AUTÓCTONAS                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                             | AF3 | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE<br>CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO |  |  |  |



**CAPÍTULO 12.3 NORMA ZONAL R-2: VIVIENDA COLECTIVA.****Artículo 12.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en áreas de crecimiento más o menos reciente, identificadas con el código R-2\* en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **R-2:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán las establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **R-2.1:** Bloque abierto alineado a vial (OR-3 en grados 1 y 2 del PGOU de 1999).
- **R-2.2:** Bloque abierto alineado a vial en zonas de crecimiento (OR-3 en grado 3 del PGOU de 1999).
- **R-2.3:** Vivienda multifamiliar (PP UE-105).
- **R-2.4:** Edificación colectiva aislada (RCA del PGOU de 1999).
- **R-2.5:** Edificación colectiva aislada (RCA del PP de la UE-12).
- **R-2.6:** Edificación colectiva aislada VPO (RCA-VPO del PP de la UE-12).
- **R-2.7:** Edificación abierta (RBA del PGOU de 1999).

**Artículo 12.3.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Edificación en bloque abierto.

**Artículo 12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.3.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **R-2.2:** 400 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un estudio de detalle para cada manzana completa, que será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada uno de ellos o a sus fracciones o a titularidad pública.

2. **R-2.4:** 800 m<sup>2</sup> equivalente a la disposición de ocho viviendas como máximo. La parcela mínima se incrementará en 100 m<sup>2</sup>s por cada nueva vivienda que deba asumir la parcela.

Sin embargo, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un estudio de detalle para cada manzana completa, que será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada uno de ellos.

3. **R-2.5 y R-2.6:** 1.000 m<sup>2</sup>.
4. **R-2.1, R-2.3 y R-2.7:** no se define la superficie mínima de parcela.

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **R-2.2 y R-2.4:** 20 metros.
2. **R-2.5 y R-2.6:** 30 metros.
3. **R-2.1, R-2.3 y R-2.7:** no se define el frente mínimo de parcela.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

1. **R-2.6:** La existente.

Para el resto de grados no se define la superficie máxima de parcela.

**D. FRENTE MÁXIMO**

1. **R-2.2:** 100 metros.

Para el resto de grados no se define el frente máximo.

**E. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo:

1. **R-2.4:** 18 metros.
2. **R-2.5:** 30 metros.

Para el resto de grados no se define el diámetro mínimo del círculo inscribible.

**Apartado 12.3.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **R-2.1:** La existente en todas las plantas.
2. **R-2.2:** Se podrá ocupar hasta un 50% de la manzana en planta baja y sótano, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones verticales respectivas de forma que siempre se asegure un mínimo del 50% de la manzana como suelo libre de edificación alguna. Esta superficie deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica inherente al medio urbano construido.

En las plantas de piso, se podrá ocupar hasta un 40% de la manzana en plantas de pisos, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones verticales con las de planta baja y sótano de forma que siempre se asegure un mínimo del 50% de la manzana como suelo libre de edificación alguna.

Las fachadas de la planta de pisos sólo podrán superponerse en un 25% de su longitud total sobre las fachadas de la planta baja y sótano.

La superficie diferencial entre la ocupación máxima de planta baja y sótano y la de la planta de pisos se distribuirá formando franjas paralelas a fachada con un ancho mínimo de 1,50 m., salvo en aquellos tramos en que ambas se superpongan.

3. **R-2.3:** 60% para todas las plantas.
4. **R-2.4:** 35% en planta baja y plantas de pisos y 40% en planta sótano y semisótano.  
El estudio de detalle precisará la forma y superficie ocupable por el bloque aislado en cumplimiento de esta regulación.
5. **R-2.5 y R-2.6:** 35% para todas las plantas.
6. **R-2.7:** La ocupación máxima de parcela se define en función del ancho de la calle a la que dé frente la parcela:

| Ancho de calle                     | Porcentaje de ocupación máxima |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Calles hasta 18 metros             | 50%                            |
| Calles entre 18 metros y 24 metros | 40%                            |
| Calles mayores de 24 metros        | 30%                            |

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **R-2.1:** El coeficiente de edificabilidad neta de la parcela será la resultante de dividir la superficie edificada por la superficie neta calificada.
2. **R-2.2:** El coeficiente de edificabilidad neta de la parcela será de 1,5 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s para uso residencial más 0,20 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s para uso comercial y comunitario en planta baja sobre parcela neta calificada. En ningún caso se contabilizarán como tal los suelos dotacionales previstos por el planeamiento general.

Cuando la calificación la establezca un Plan Parcial o un Plan Especial, el índice de edificabilidad máximo será la resultante de dividir la superficie máxima edificable homogeneizada adjudicada por el planeamiento de desarrollo por la superficie de la parcela neta calificada como soporte. En ningún caso dicho índice podrá superar el máximo determinado por el Plan General, esto es, 2,5 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta calificada. A estos efectos no podrán computarse las superficies de suelos dotacionales previstas por el Plan General y por el planeamiento de desarrollo.

3. **R-2.3:** 2,84276 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

4. **R-2.4:** 1,25 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

Las parcelas situadas entre las calles Josefa Salvanés "La Blanca" y Ciprés (carretera de Morata) tendrán un coeficiente de edificabilidad de 1,25629 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Cuando la calificación la establezca un Plan Parcial o un Plan Especial, el índice de edificabilidad máximo será la resultante de dividir la superficie máxima edificable homogeneizada adjudicada por el planeamiento de desarrollo por la superficie de la parcela neta calificada como soporte. En ningún caso dicho índice podrá superar el máximo determinado por el Plan General, esto es, 1,25 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta calificada. A estos efectos no podrán computarse las superficies de suelos dotacionales previstas por el Plan General y por el planeamiento de desarrollo.

5. **R-2.5:** 1,05 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

No computará edificabilidad la superficie de porches en planta baja.

6. **R-2.6:** 1,25 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

7. **R-2.7:** 0,9 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

#### C. DENSIDAD MÁXIMA DE PARCELA

1. **R-2.1:** la densidad será la resultante de dividir el número de viviendas existente por la superficie neta de parcela calificada.
2. **R-2.2:** La densidad máxima será de 200 viviendas por hectárea de parcela neta.
3. **R-2.4:** La densidad máxima será de 100 viviendas por hectárea de parcela neta.
4. **R-2.7:** La densidad máxima será de 60 viviendas por hectárea de parcela neta.

#### Apartado 12.3.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

##### A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)

1. **R-2.1:** La existente.
2. **R-2.5:** 5 plantas / 16,00 metros.
3. **R-2.3:** 5 plantas / 15,80 metros.
4. **R-2.4, R-2.5 y R-2.6:** 4 plantas / 13,00 metros.
5. **R-2.7:** La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, será la siguiente para cada parcela en función del ancho de la calle a la que dé frente:

| Ancho de calle                     | Altura máxima            |
|------------------------------------|--------------------------|
| Calles hasta 18 metros             | 3 plantas / 10,20 metros |
| Calles entre 18 metros y 24 metros | 4 plantas / 13 metros    |
| Calles mayores de 24 metros        | 5 plantas / 15,80 metros |

##### B. ENTREPLANTAS

Para **R-2.1**, **R-2.2** y **R-2.4** quedan prohibidas las entreplantas.

##### C. PLANTAS BAJO RASANTE

En **R-2** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En **R-2.nº** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 2 plantas, pudiendo ser tanto sótanos como semisótanos. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

### Artículo 12.3.4 Usos [P]

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>28</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |      |                                | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                              | SITUACIÓN            | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR                    | PROHIBIDO                 |                              | 3-8                  | T       |
|                                                                 | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA      | PRINCIPAL                 |                              | 3-8                  | T       |
|                                                                 | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA         | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                    | T       |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES                   | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | PA2  | NO CONCILIABLES                | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | PA3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES                   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T       |
|                                                                 | PI2  | NO CONCILIABLES                | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | PI3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES                   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T       |
|                                                                 | PG2  | NO CONCILIABLES                | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | PG3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES                   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T       |
|                                                                 | PC2  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL           | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                  | T       |
|                                                                 | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                  | T       |
|                                                                 | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T       |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL                | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 5-6 <sup>29</sup> -8 | T       |
|                                                                 | TC1a | QUIOSCOS                       | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>30</sup>      | T       |
|                                                                 | TC2  | CENTRO COMERCIAL               | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
|                                                                 | TC4  | VENTA OCASIONAL                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2-5                | T       |
|                                                                 | TC5  | COMERCIO MAYORISTA             | PROHIBIDO                 |                              |                      |         |
| TR                                                              | TR1  | LOCAL RECREATIVO               | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 5-6 <sup>31</sup> -8 | T       |

<sup>28</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>29</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>30</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

<sup>31</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

|                                                                             |             |                                                                        |            |                              |                      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>                    | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>32</sup>      | T               |
|                                                                             | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T               |
|                                                                             | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6-8                | T               |
|                                                                             | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 5-6                  | T               |
|                                                                             | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 4-5-9-10             | T <sup>33</sup> |
|                                                                             | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
|                                                                             | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                    | T               |
|                                                                             | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-4-5                | T               |
|                                                                             | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                    | T <sup>34</sup> |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T               |
|                                                                             | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T               |
|                                                                             | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | P-A             |
|                                                                             | <b>EC4</b>  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 1-8 <sup>35</sup>    | P-A             |
|                                                                             | <b>EC5</b>  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>36</sup> -8 | T               |
|                                                                             | <b>EC6</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                              | PROHIBIDO  |                              |                      |                 |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | <b>EE1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>37</sup> -8 | T               |
|                                                                             | <b>EE2</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T               |
|                                                                             | <b>EE3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T               |
|                                                                             | <b>EE4</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>38</sup> -8 | T               |
|                                                                             | <b>EE5</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T               |
|                                                                             | <b>EE6</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T               |
|                                                                             | <b>EE7</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                      | PROHIBIDO  |                              | -                    |                 |

<sup>32</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

<sup>33</sup> En posiciones 9 o 10, únicamente ALTERNATIVO público (P-A) o comunitario (C). Debe contar con acceso directo desde espacio público.

<sup>34</sup> En posiciones 9 o 10, únicamente ALTERNATIVO público (P-A) o comunitario (C). Debe contar con acceso directo desde espacio público.

<sup>35</sup> Construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad.

<sup>36</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>37</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>38</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

|                                                                      |      |                                                                                                                                             |            |                              |                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|-----|
| ES<br>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br>Apartado 4.8.2.3C                    | ES1  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                  | T   |
|                                                                      | ES2  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T   |
|                                                                      | ES3  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                  | T   |
|                                                                      | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN       | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T   |
|                                                                      | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4Apartado 4.8.2.4C  | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>39</sup> -8 | T   |
|                                                                      | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>40</sup> -8 | T   |
|                                                                      | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>41</sup> -8 | T   |
|                                                                      | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | T   |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                    | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 1-2 <sup>42</sup>    | T   |
|                                                                      | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | P-A |
|                                                                      | ED3  | GINNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8-10 <sup>43</sup> | T   |
|                                                                      | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-6 <sup>44</sup> -8 | P   |
|                                                                      | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                    | P   |
|                                                                      | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                    | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8(1) (2)           | V   |
|                                                                      | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8             | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                                            | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                                            | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                  | P   |
|                                                                      | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                      |     |
|                                                                      | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                      |     |

<sup>39</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>40</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>41</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

<sup>42</sup> Construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad.

<sup>43</sup> Con acceso directo desde espacio público.

<sup>44</sup> Sótano y primera planta deben estar siempre asociados a planta baja.

|                                                                                     |        |                                                                                     |            |                              |                   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|--------|
|                                                                                     | EU6    | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
| <b>EL<br/>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b><br>Artículo 4.9.1                      | EL1    | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P-C-C* |
|                                                                                     | EL2    | ZONAS VERDES                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P-C-C* |
|                                                                                     | EL3    | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P      |
| <b>IR<br/>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1A         | IR1    | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T      |
|                                                                                     | IR2    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T      |
|                                                                                     | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T      |
|                                                                                     | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T      |
|                                                                                     | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T      |
|                                                                                     | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T      |
| <b>IC<br/>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1B       | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T      |
|                                                                                     | IC2    | DEPURADORAS                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T      |
|                                                                                     | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T      |
|                                                                                     | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-11              | T      |
|                                                                                     | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
| <b>IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</b><br>Apartado 4.10.1.1C                         | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     |        |                                                                                     |            |                              |                   |        |
| <b>AA<br/>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.</b><br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                 | T      |
|                                                                                     | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>45</sup>   | T      |
|                                                                                     | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC.                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
| <b>AG<br/>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
| <b>AF<br/>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |        |
|                                                                                     | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                              |                   |        |

<sup>45</sup> Pequeña construcción en espacio libre de parcela.

|  |     |                                                                                |           |  |  |  |
|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
|  | AF3 | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO |  |  |  |
|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|

**CAPÍTULO 12.4 NORMA ZONAL R-3: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.****Artículo 12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en áreas de crecimiento más o menos reciente, identificadas con el código R-3\* en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **R-3:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán las establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **R-3.1.** Edificaciones unifamiliares o bifamiliares sobre ensanches o parcelaciones periféricas del casco característico de Arganda del Rey (OR-2 del PGOU 1999).
- **R-3.2.** Edificaciones unifamiliares o bifamiliares sobre ensanches o parcelaciones periféricas del casco característico de Arganda del Rey (OR-2 del PERI de la UE 104).
- **R-3.3.** Edificaciones unifamiliares en hilera (RUH del PGOU de 1999).
- **R-3.4.** Edificaciones unifamiliares en hilera en Los Villares (RUH-1 del PP de la UE-12).
- **R-3.5.** Edificaciones unifamiliares en hilera en Puerta de la Dehesa (RUH-1 del PP de la UE-105).
- **R-3.6.** Edificaciones unifamiliares en hilera en Valdemaría (RUH del ED de la UE-102).

**Artículo 12.4.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Edificación unifamiliar pareada o en hilera sobre parcela de pequeño tamaño.

**Artículo 12.4.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.4.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **R-3.1 y R-3.2:** La parcela mínima edificable será de 135 m<sup>2</sup>, salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de diciembre de 1996.  
No podrán autorizarse segregaciones de parcelas, rectificaciones de linderos o reparcelaciones de las que resulten parcelas que no cumplan esta condición de parcela mínima.
2. **R-3.3 y R-3.4:** La parcela mínima edificable será de 175 m<sup>2</sup>, salvo que pueda reducirse hasta los 150 m<sup>2</sup>s al disponer los restantes 25 m<sup>2</sup>s/viv. en forma mancomunada para un determinado grupo de parcelas en una manzana.
3. **R-3.5:** La parcela mínima edificable será de 150 m<sup>2</sup>.
4. **R-3.6:** La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **R-3.1 y R-3.2:** El frente mínimo de parcela será de 9 metros, salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de diciembre de 1996.  
No podrán autorizarse segregaciones de parcelas, rectificaciones de linderos o reparcelaciones de las que resulten parcelas que no cumplan esta condición de frente mínimo.
2. **R-3.3:** La parcela edificable deberá contar con un frente mínimo de 7 metros a una alineación oficial determinada por el Plan General, o con un frente mínimo de 6,50 metros a una alineación oficial determinada por los planes parciales o especiales que lo desarrollen.
3. **R-3.4:** El frente mínimo de parcela será de 7 metros.
4. **R-3.5:** El frente mínimo de parcela será de 4 metros.
5. **R-3.6:** No se establece frente mínimo de parcela.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

1. **R-3.4:** 1.000 m<sup>2</sup>.

**D. FRENTE MÁXIMO**

1. **R-3.1 y R-3.2:** El frente máximo de parcela obtenible por agrupación o rectificación de linderos de varias primitivas no podrá ser mayor de 12 metros.

**Apartado 12.4.3.2 INTENSIDAD****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **R-3.1 y R-3.2:** 75 %.

La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de concentrarse en el fondo de parcela a fin de que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.

La edificación resultante de la aplicación del porcentaje máximo de ocupación de parcela no podrá superar el fondo máximo edificable.

La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica inherente al medio urbano construido.

2. **R-3.3:** 50%.

3. **R-3.4:** 55%.

4. **R-3.5:** 60%.

5. **R-3.6:** 50%.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **R-3.1 y R-3.2:** La superficie edificable de parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima, fondo máximo edificable y altura máxima.
2. **R-3.3 y R-3.6:** 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. **R-3.4 y R-3.5:** 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**C. DENSIDAD MÁXIMA DE PARCELA**

1. **R-3.1, R-3.3 y R-3.4:** 1 vivienda por parcela.
2. **R-3.2:** 2 viviendas por parcela.

**Apartado 12.4.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

1. **R-3.1 y R-3.2:** La altura máxima de la edificación se establece en función del ancho de calle a la que da frente la parcela:

| Ancho de calle              | Altura máxima           |
|-----------------------------|-------------------------|
| Menor de 6,00 metros        | 2 plantas / 8,05 metros |
| Mayor o igual a 6,00 metros | 2 plantas / 7,00 metros |

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en su caso para cada parte de fachada de 12 m. de longitud para el caso de parcelas con frente mayor de 12 m. para las que se acredite suficientemente su inscripción registral anterior al 1 de diciembre de 1.996.

2. **R-3.3 y R-3.4:** 2 plantas + bajocubierta / 7,50 metros.
3. **R-3.5:** 2 plantas + sótano / 7,00 metros.
4. **R-3.6:** 2 plantas + sótano o semisótano con uso servicios.

**B. ENTREPLANTAS**

Para los grados 1 y 2 quedan prohibidas las entreplantas.

**C. PLANTAS BAJO RASANTE**

En **R-3** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En **R-3.nº** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.4.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>46</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |      | TIPO DE USO PORMENORIZADO |            | SITUACIÓN                    | DESTINO           |
|-----------------------------------------------------------------|------|---------------------------|------------|------------------------------|-------------------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR               | PRINCIPAL  | 3-8                          | T                 |
|                                                                 | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA | PROHIBIDO  |                              |                   |
|                                                                 | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA    | PROHIBIDO  |                              |                   |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES              | PROHIBIDO  |                              |                   |
|                                                                 | PA2  | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO  |                              |                   |
|                                                                 | PA3  | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO  |                              |                   |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5 <sup>47</sup> |
|                                                                 | PI2  | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO  |                              |                   |
|                                                                 | PI3  | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO  |                              |                   |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5 <sup>48</sup> |
|                                                                 | PG2  | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO  |                              |                   |
|                                                                 | PG3  | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO  |                              |                   |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5               |
|                                                                 | PC2  | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO  |                              |                   |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8               |
|                                                                 | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8               |
|                                                                 | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8               |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 |
|                                                                 | TC1a | QUIOSCOS                  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>49</sup>   |
|                                                                 | TC2  | CENTRO COMERCIAL          | PROHIBIDO  |                              | P-A               |

<sup>46</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>47</sup> Únicamente artesanales

<sup>48</sup> Únicamente artesanales

<sup>49</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

|                                                                             |      |                                                                                           |            |                |                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------------|-----|
|                                                                             | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                                            | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TC4  | VENTA OCASIONAL                                                                           | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TC5  | COMERCIO MAYORISTA                                                                        | PROHIBIDO  |                |                   |     |
| <b>TR</b><br><b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>       | TR1  | LOCAL RECREATIVO                                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | TR1a | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 2 <sup>50</sup>   | P-A |
|                                                                             | TR2  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                                                 | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TR3  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                                     | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TR4  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                                            | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TR5  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO                           | PROHIBIDO  |                |                   |     |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | TH1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | TH2  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | TH3  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS                           | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TH4  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                                       | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | TH5  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                                   | PROHIBIDO  |                |                   |     |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | CT1  | HELIPUERTO                                                                                | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | CT2  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                                        | PROHIBIDO  |                |                   |     |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | AP1  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                        | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 4-5               | T   |
|                                                                             | AP2  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                     | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | AP3  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                 | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2                 | T   |
|                                                                             | AP4  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2-4-5             | T   |
|                                                                             | AP5  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2                 | T   |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | EC1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EC2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EC3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | P-A |
|                                                                             | EC4  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 1-8 <sup>51</sup> | P-A |
|                                                                             | EC5  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EC6  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                 | PROHIBIDO  |                |                   |     |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | EE1  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EE2  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EE3  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                               | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | EE4  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EE5  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |
|                                                                             | EE6  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                            | PROHIBIDO  |                |                   |     |
|                                                                             | EE7  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                         | PROHIBIDO  |                | -                 |     |
| <b>ES</b><br><b>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b><br><b>Apartado 4.8.2.3C</b>      | ES1  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8                 | T   |

<sup>50</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.

<sup>51</sup> Construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad.

|                                                                         |      |                                                                                                                                           |            |                              |                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
|                                                                         |      | MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN                                                                                         |            |                              |                   |     |
|                                                                         | ES2  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ES3  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                    | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 1-2 <sup>52</sup> | T   |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                               | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                               | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                                                | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P-A |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
| IR                                                                      | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |

<sup>52</sup> Se permiten construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad cuando sea suelo de uso y dominio público.

|                                                                                 |        |                                                                                     |            |                |                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------------|---|
| <b>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1A            | IR2    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO       | S/<br>INSTALACIÓN | T |
|                                                                                 | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO       |                   | T |
|                                                                                 | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO       |                   | T |
|                                                                                 | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO       |                   | T |
|                                                                                 | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO       |                   | T |
| <b>IC INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1B       | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11          | T |
|                                                                                 | IC2    | DEPURADORAS                                                                         | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5             | T |
|                                                                                 | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11          | T |
|                                                                                 | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2-11              | T |
|                                                                                 | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                |                   |   |
| <b>IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</b><br>Apartado 4.10.1.1C                     | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 |        |                                                                                     |            |                |                   |   |
| <b>AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.</b><br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2                 | T |
|                                                                                 | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2 <sup>53</sup>   | T |
|                                                                                 | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                |                   |   |
| <b>AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                |                   |   |
| <b>AF ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                |                   |   |
|                                                                                 | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                |                   |   |

<sup>53</sup> Pequeña construcción en espacio libre de parcela.

**CAPÍTULO 12.5 NORMA ZONAL R-4: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.****Artículo 12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en áreas de crecimiento más o menos reciente, identificadas con el código R-4, R-4.1, R-4.2, R-4.3 y R-4.4 en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **R-4:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **R-4.1:** Vivienda unifamiliar asilada o pareada (RUA-1 del PGOU de 1999).
- **R-4.2:** Vivienda unifamiliar aislada en la ampliación oeste de Los Villares (RUA-1 del PP de la UE-12).
- **R-4.3:** Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada (RUA-2 del PGOU de 1999)
- **R-4.4:** Vivienda unifamiliar pareada en la ampliación oeste de Los Villares (RUA-2 del PP de la UE-12).

**Artículo 12.5.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Edificación unifamiliar aislada o pareada.

Se permite la edificación en varios volúmenes, pudiendo albergar usos distintos entre los permitidos.

**Artículo 12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.5.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **R-4.1 y R-4.2:** 400 m<sup>2</sup>.
2. **R-4.3 y R-4.4:** 600 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **R-4.1 y R-4.3:** 17 metros.
2. **R-4.2:** 14 metros.
3. **R-4.4:** 20 metros.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

2.000 m<sup>2</sup> para todos los grados.

**D. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo:

1. **R-4.1:** 17 metros.
2. **R-4.2:** 14 metros.
3. **R-4.3 y R-4.4:** 20 metros.

**Apartado 12.5.3.2 INTENSIDAD.****A. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **R-4.1, R-4.2 y R-4.3:** 30%.
2. **R-4.4:** 50%.

Deberán coincidir obligatoriamente las proyecciones verticales de todas las plantas, incluso sótano, de forma que siempre se asegure un mínimo del 70% y 50% respectivamente de la parcela como suelo libre de edificación alguna.

A estos efectos, no tendrán consideración de edificaciones las instalaciones de servicio de la propia vivienda, sean subterráneas o en superficie, tales como depuradoras, depósitos de combustibles, etc., con los límites señalados en Ordenanza Municipal correspondiente.

Esta superficie deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica inherente al medio urbano construido. Al efecto de dar puntual cumplimiento a estas recomendaciones habrá de tenerse en cuenta que la superficie máxima a ocupar por pavimentos será del 20% del espacio libre de parcela.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **R-4.1 y R-4.3:** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. **R-4.2:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. **R-4.4:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**C. DENSIDAD MÁXIMA DE PARCELA**

1. **R-4.1 y R-4.2:** 1 vivienda por parcela.
2. **R-4.3 y R-4.4:** 2 viviendas por parcela.

**Apartado 12.5.3.3 VOLUMEN Y FORMA.**

**A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

2 plantas / 7,50 metros para todos los grados.

**B. PLANTAS BAJO RASANTE**

En **R-4** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En **R-4.nº** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.5.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>54</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

<sup>54</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                      |             |                                                                        | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                              | SITUACIÓN           | DESTINO         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>R</b><br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | <b>RU</b>   | UNIFAMILIAR                                                            | PRINCIPAL                 |                              | 3-8                 | T               |
|                                                                        | <b>RM</b>   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                              | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>RC</b>   | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                 | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>PA</b><br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | <b>PA1</b>  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>PA2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>PA3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>PI</b><br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | <b>PI1</b>  | CONCILIABLES                                                           | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 4-5-8 <sup>55</sup> | T               |
|                                                                        | <b>PI2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>PI3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>PG</b><br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | <b>PG1</b>  | CONCILIABLES                                                           | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 4-5-8 <sup>56</sup> | T               |
|                                                                        | <b>PG2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>PG3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>PC</b> PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | <b>PC1</b>  | CONCILIABLES                                                           | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-5-8               | T               |
|                                                                        | <b>PC2</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>TO</b><br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | <b>TO1</b>  | DESPACHO PROFESIONAL                                                   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                 | T               |
|                                                                        | <b>TO2</b>  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 3-8                 | T               |
|                                                                        | <b>TO3</b>  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 5-8                 | T               |
| <b>TC</b><br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | <b>TC1</b>  | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                   | T               |
|                                                                        | <b>TC1a</b> | QUIOSCOS                                                               | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 2 <sup>57</sup>     | P-A             |
|                                                                        | <b>TC2</b>  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TC3</b>  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TC4</b>  | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO                 |                              | 1-2                 | P-A             |
|                                                                        | <b>TC5</b>  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>TR</b><br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C                | <b>TR1</b>  | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                   | T               |
|                                                                        | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 2 <sup>58</sup>     | P-A             |
|                                                                        | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>TH</b><br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C                 | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                   | T               |
|                                                                        | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO                  | 8                   | T               |
|                                                                        | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>CT</b><br>COMUNICACIONES: TERMINALES<br>Apartado 4.7.1.2            | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
| <b>AP</b><br>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO<br>Apartado 4.7.1.3          | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 4-5                 | T <sup>59</sup> |
|                                                                        | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | PROHIBIDO                 |                              |                     |                 |
|                                                                        | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO               | 2                   | T               |

<sup>55</sup> Únicamente artesanales.<sup>56</sup> Únicamente artesanales.<sup>57</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.<sup>58</sup> Estructura ligera en espacio libre de parcela.<sup>59</sup> Ocupando únicamente la huella del edificio y la superficie necesaria para accesos (rampas, etc.) en las áreas de retranqueo a alineación exterior.

|                                                     |     |                                                                                                                                             |            |                              |                   |                 |
|-----------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                     | AP4 | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                               | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-4-5             | T               |
|                                                     | AP5 | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                                                                            | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                 | T <sup>60</sup> |
| EC<br>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br>Apartado 4.8.2.1C    | EC1 | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EC2 | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EC3 | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P-A             |
|                                                     | EC4 | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 1-8 <sup>61</sup> | P-A             |
|                                                     | EC5 | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EC6 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
| EE<br>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br>Apartado 4.8.2.2C   | EE1 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE2 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                              | -                 |                 |
| ES<br>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br>Apartado 4.8.2.3C   | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN       | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
|                                                     | ES5 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
|                                                     | ES6 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T               |
|                                                     | EA2 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
|                                                     | EA3 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
|                                                     | EA4 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO                        | ED1 | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2 <sup>62</sup> | T               |

<sup>60</sup> Ocupando únicamente la superficie necesaria para accesos (rampas, etc.) en las áreas de retranqueo a alineación exterior.

<sup>61</sup> Construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad.

<sup>62</sup> Se permiten construcciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad cuando sea suelo de uso y dominio público.

|                                                                       |      |                                                                               |            |                              |                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
| Apartado 4.8.2.5C                                                     | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                       | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C  | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                       | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                       | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                     | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8              | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | EU2  | CEMENTERIO                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P-A |
|                                                                       | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                            | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                       | EL2  | ZONAS VERDES                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                       | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A   | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                       | IR2  | SANEAMIENTO                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                       | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                       | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                       | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                       | IR6  | OTRAS                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                       | IC2  | DEPURADORAS                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | IC3  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T   |
|                                                                       | IC4  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                       | IC5  | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                       | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-11              | T   |
|                                                                       | IC6  | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                             | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | IC6  | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                            | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                  | IS1  | OTRAS INSTALACIONES                                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                       | AA1  | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2                 | T   |
|                                                                       | AA2  | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                       | AA3a | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                               | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2 <sup>63</sup>   | T   |

<sup>63</sup> Pequeña construcción en espacio libre de parcela.

|                                                                                           |        |                                                                                     |            |                |                 |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|---|
|                                                                                           | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2 <sup>64</sup> | T |
|                                                                                           | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                |                 |   |
| <b>AG</b><br><b>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES                                            | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                |                 |   |
| <b>AF</b><br><b>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                |                 |   |
|                                                                                           | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                |                 |   |

<sup>64</sup> Invernaderos sencillos con una superficie máxima total de 30 m<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO 12.6 NORMA ZONAL I-1: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.****Artículo 12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula los talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas Arganda del Rey, identificadas con el código I-1\*. en los en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **I-1:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **I-1.1:** Naves adosada o en hilera.
- **I-1.2:** Naves nido.

**Artículo 12.6.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Se distinguen estas dos tipologías:

1. **Nave adosada o en hilera:** corresponde a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.
2. **Nave nido:** corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

**Artículo 12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.6.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **I-1.1:** 500 m<sup>2</sup>.
2. **I-1.2:** 3.000 m<sup>2</sup>

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **I-1.1:** 12,50 metros.
2. **I-1.2:** 35,00 metros.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

1. **I-1.1:** No se establece.
2. **I-1.2:** 8.000 m<sup>2</sup>.

**D. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo:

1. **I-1.1:** 12 metros.
2. **I-1.2:** 35 metros.

**Apartado 12.6.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **I-1.1:** 65%.
2. **I-1.2:** 60%.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de parcela de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para ambos grados.

Las parcelas de la antigua UE-13 que se detallan a continuación tienen una edificabilidad diferente como resultado de su definición en el PPRI que la ordenaba:

- Calle Cañal nº 23: 2.700 m<sup>2</sup>.
- Calle Trafalgar nº 24: 2.982 m<sup>2</sup>.

### Apartado 12.6.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

#### A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)

Se establece una altura máxima de 2 plantas y 10,50 metros para ambos grados.

La limitación de la altura en metros podrá superarse en aquellos casos en los que debidos a requerimientos técnicos del proceso industrial sea necesario, previo análisis e informe favorable por parte de los Servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### B. ENTREPLANTAS

Se permiten las entreplantas.

#### C. PLANTAS BAJO RASANTE

En I-1 queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En I-1.nº se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

### Artículo 12.6.4 Usos [P]

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>65</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

<sup>65</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                      |                   |                                                                        | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| <b>R</b><br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU                | UNIFAMILIAR                                                            | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | RM                | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                              | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | RC                | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                 | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PA</b><br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1               | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PA2 <sup>66</sup> | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PA3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PI</b><br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1               | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PI2               | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                        | PI3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PG</b><br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1               | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PG2               | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                        | PG3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PC</b> PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1               | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PC2               | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| <b>TO</b><br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1               | DESPACHO PROFESIONAL                                                   | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TO2               | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TO3               | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 5-8       | T       |
| <b>TC</b><br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1               | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TC1a              | QUIOSCOS                                                               | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC2               | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC3               | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC4               | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC5               | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>TR</b><br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C                | TR1               | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TR1a              | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR2               | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR3               | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | T       |
|                                                                        | TR4               | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR5               | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>TH</b><br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C                 | TH1               | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH2               | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH3               | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH4               | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH5               | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>CT</b><br>COMUNICACIONES: TERMINALES<br>Apartado 4.7.1.2            | CT1               | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | CT2               | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>AP</b><br>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO<br>Apartado 4.7.1.3          | AP1               | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO         | 4-5       | T       |
|                                                                        | AP2               | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | P       |
|                                                                        | AP3               | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2         | T       |
|                                                                        | AP4               | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO                | ASOCIADO               | 2-4-5     | T       |
|                                                                        | AP5               | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO         | 2         | T       |
| <b>EC</b><br>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br>Apartado 4.8.2.1C                | EC1               | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | P-A     |
|                                                                        | EC2               | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | P-A     |

<sup>66</sup> No se permite el uso logístico.

|                                                                      |     |                                                                                                                                |            |                              |     |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-----|-----|
|                                                                      | EC3 | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P-A |
|                                                                      | EC4 | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | EC5 | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P-A |
|                                                                      | EC6 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |     |     |
| EE<br>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br>Apartado 4.8.2.2C                    | EE1 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P   |
|                                                                      | EE2 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P   |
|                                                                      | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P   |
|                                                                      | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                 | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                              | PROHIBIDO  |                              | -   |     |
| ES<br>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br>Apartado 4.8.2.3C                    | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | ES5 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                       | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | ES6 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                           | PROHIBIDO  |                              |     |     |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4C                  | EA1 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | EA2 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | EA3 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                      | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | EA4 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                    | ED1 | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2 | T   |
|                                                                      | ED2 | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                        | PROHIBIDO  |                              |     |     |
|                                                                      | ED3 | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | T   |
|                                                                      | ED4 | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                    | PROHIBIDO  |                              |     |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C | EM1 | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P   |
|                                                                      | EM2 | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8   | P   |
|                                                                      | EM3 | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                            | PROHIBIDO  |                              |     |     |

|                                                                              |               |                                                                                     |            |                              |                   |     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
| <b>ER</b><br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                     | <b>ER1</b>    | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                            | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>ER2</b>    | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>ER3</b>    | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| <b>EU</b><br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8              | <b>EU1a</b>   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                              | <b>EU1b</b>   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>EU2</b>    | CEMENTERIO                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>EU3</b>    | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8-9-10            | P-A |
|                                                                              | <b>EU4</b>    | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>EU5</b>    | ESTACIONES DE SERVICIO                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>EU6</b>    | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| <b>EL</b><br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                | <b>EL1</b>    | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                              | <b>EL2</b>    | ZONAS VERDES                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                              | <b>EL3</b>    | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
| <b>IR</b><br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A   | <b>IR1</b>    | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                              | <b>IR2</b>    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                              | <b>IR3</b>    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                              | <b>IR4</b>    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                              | <b>IR5</b>    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                              | <b>IR6</b>    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
| <b>IC</b><br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B | <b>IC1</b>    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                              | <b>IC2</b>    | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                              | <b>IC3</b>    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T   |
|                                                                              | <b>IC4</b>    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                              | <b>IC5</b>    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO               | 2-11              | T   |
|                                                                              | <b>IC6</b>    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>IC6</b>    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
| <b>IS</b> INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                  | <b>IS1</b>    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| <b>AA</b><br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                       | <b>AA1</b>    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>AA2</b>    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                              | <b>AA3a</b>   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES <sup>67</sup>                                       | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                              | <b>AA3b</b>   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                              | <b>AA3c</b>   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                              | <b>AA4a</b>   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                              | <b>AA4b-c</b> | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                              | <b>AA5</b>    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| <b>AG</b>                                                                    | <b>AG1</b>    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |

<sup>67</sup> Únicamente asociado a los otros usos agrícolas permitidos.

|                                                                                      |            |                                                                                      |           |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
| <b>ACTIVIDADES GANADERAS Y<br/>CRIANZA DE OTROS<br/>ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | <b>AG2</b> | GANADERÍA INTENSIVA                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG3</b> | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG4</b> | PISCICULTURA                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG5</b> | APICULTURA                                                                           | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG6</b> | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y<br>SIMILARES                                          | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG7</b> | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>AF</b><br><b>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                            | <b>AF1</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>CONSERVACIÓN                                                | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AF2</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES<br>AUTÓCTONAS                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AF3</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE<br>CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO |  |  |  |

**CAPÍTULO 12.7 NORMA ZONAL I-2: PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLÍGONOS.****Artículo 12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula las industrias, almacenes y talleres, adosadas o en minipolígonos de tamaño reducido.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en Arganda del Rey, identificadas con el código I-2\*. en los en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **I-2:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **I-2.1:** Naves adosadas.
- **I-2.2:** Minipolígonos.

**Artículo 12.7.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Se distinguen dos tipologías edificatorias: nave adosada y minipolígonos.

**Artículo 12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.7.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **I-2.1:** 600 m<sup>2</sup>.
2. **I-2.2:** 7.200 m<sup>2</sup>

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **I-2.1:** 13,00 metros.
2. **I-2.2:** 50,00 metros.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

1. **I-2.1:** 1.600 m<sup>2</sup>.
2. **I-2.2:** 15.000 m<sup>2</sup>.

**D. FRENTE MÁXIMO**

1. **I-2.1:** 40 metros.
2. **I-2.2:** No se establece.

**E. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo:

1. **I-2.1:** 13 metros.
2. **I-2.2:** No se establece.

**Apartado 12.7.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

60 % para ambos grados.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **I-2.1:** 0,65 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.
2. **I-2.2:** 0,70 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

**Apartado 12.7.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

Se establece una altura máxima de 2 plantas y 12,00 metros para ambos grados.

La limitación de la altura en metros podrá superarse en aquellos casos en los que debidos a requerimientos técnicos del proceso industrial sea necesario, previo análisis e informe favorable por parte de los Servicios técnicos del Ayuntamiento.

**B. ENTREPLANTAS**

Se permiten las entreplantas.

**C. PLANTAS BAJO RASANTE**

En I-2 queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En I-2.nº se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.7.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>68</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |                   |                           | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU                | UNIFAMILIAR               | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RM                | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RC                | RESIDENCIA COMUNITARIA    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1               | CONCILIABLES              | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA2 <sup>69</sup> | NO CONCILIABLES           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA3               | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1               | CONCILIABLES              | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PI2               | NO CONCILIABLES           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PI3               | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1               | CONCILIABLES              | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PG2               | NO CONCILIABLES           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PG3               | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1               | CONCILIABLES              | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PC2               | NO CONCILIABLES           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| TO                                                              | TO1               | DESPACHO PROFESIONAL      | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |

<sup>68</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>69</sup> No se permite el uso logístico.

|                                                        |      |                                                                        |            |                        |       |     |
|--------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-------|-----|
| TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C               | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8   | T   |
|                                                        | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 5-8   | T   |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C         | TC1  | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8   | T   |
|                                                        | TC1a | QUIOSCOS                                                               | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TC2  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TC4  | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TC5  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| TR<br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C       | TR1  | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8   | T   |
|                                                        | TR1a | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TR2  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TR3  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                        | TR4  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TR5  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| TH<br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C        | TH1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TH2  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TH3  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TH4  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | TH5  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| CT<br>COMUNICACIONES: TERMINALES<br>Apartado 4.7.1.2   | CT1  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | CT2  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| AP<br>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO<br>Apartado 4.7.1.3 | AP1  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 4-5   | T   |
|                                                        | AP2  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                        | AP3  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2     | T   |
|                                                        | AP4  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO               | 2-4-5 | T   |
|                                                        | AP5  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 2     | T   |
| EC<br>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br>Apartado 4.8.2.1C       | EC1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                        | EC2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                        | EC3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                        | EC4  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | EC5  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                        | EC6  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| EE<br>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br>Apartado 4.8.2.2C      | EE1  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                        | EE2  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                        | EE3  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                        | EE4  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                        | EE5  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | EE6  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                        | EE7  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                      | PROHIBIDO  |                        | -     |     |

|                                                                      |      |                                                                                                                                |            |                              |                   |     |
|----------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
| ES<br>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br>Apartado 4.8.2.3C                    | ES1  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | ES2  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | ES3  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4Apartado 4.8.2.4C  | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                    | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                      | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                      | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                      | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                            | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                    | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8             | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                      | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                               | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8-9-10            | P-A |
|                                                                      | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                      | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                             | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1               | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                      | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                      | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
| IR                                                                   | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                      | IR2  | SANEAMIENTO                                                                                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |

|                                                                                 |        |                                                                                     |            |                |          |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------|---|
| <b>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1A            | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO       |          | T |
|                                                                                 | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO       |          | T |
|                                                                                 | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO       |          | T |
|                                                                                 | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO       |          | T |
| <b>IC INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1B       | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11 | T |
|                                                                                 | IC2    | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2        | T |
|                                                                                 | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5    | T |
|                                                                                 | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11 | T |
|                                                                                 | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2-11     | T |
|                                                                                 | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</b><br>Apartado 4.10.1.1C                     | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 |        |                                                                                     |            |                |          |   |
| <b>AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.</b><br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES <sup>70</sup>                                       | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2        | T |
|                                                                                 | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                                 | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                                 | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                                 | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                                 | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES                                            | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>AF ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                 | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                |          |   |

<sup>70</sup> Únicamente asociado a los otros usos agrícolas permitidos.



**CAPÍTULO 12.8 NORMA ZONAL I-3: INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS.****Artículo 12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula los suelos destinados a la implantación de todo tipo de industrias o almacenes en parcelas de tamaño medio.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en el polígono industrial de Arganda del Rey, identificadas con código I-3\*, en los en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **I-3:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **I-3.1:** Naves aisladas.
- **I-3.2:** Naves pareadas.

**Artículo 12.8.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Se distinguen dos tipologías edificatorias coincidentes con los dos grados establecidos para esta zona: naves aisladas y naves pareadas.

**Artículo 12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.8.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.**

- A. **SUPERFICIE MÍNIMA**
  - 1. **I-3.1:** 2.500 m<sup>2</sup>.
  - 2. **I-3.2:** 1.000 m<sup>2</sup>
- B. **FRENTE MÍNIMO**
  - 1. **I-3.1:** 35,00 metros.
  - 2. **I-3.2:** 15,00 metros.
- C. **SUPERFICIE MÁXIMA**
  - 1. **I-3.1:** No se establece
  - 2. **I-3.2:** 3.000 m<sup>2</sup>.

**Apartado 12.8.3.2 INTENSIDAD.**

- A. **PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

50 % para ambos grados.
- B. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

0,675 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s para ambos grados.

**Apartado 12.8.3.3 VOLUMEN Y FORMA.**

- A. **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

Se establece una altura máxima de 2 plantas y 12,00 metros para ambos grados.

La limitación de la altura en metros podrá superarse en aquellos casos en los que debidos a requerimientos técnicos del proceso industrial sea necesario, previo análisis e informe favorable por parte de los Servicios técnicos del Ayuntamiento.
- B. **ENTREPLANTAS**

Se permiten las entreplantas.

## C. PLANTAS BAJO RASANTE

En I-3 queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En I-3.nº se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.8.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>71</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |      |                                | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR                    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA      | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PI2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PI3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PG2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PG3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PC2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL           | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 5-8       | T       |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TC1a | QUIOSCOS                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC2  | CENTRO COMERCIAL               | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC4  | VENTA OCASIONAL                | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC5  | COMERCIO MAYORISTA             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| TR                                                              | TR1  | LOCAL RECREATIVO               | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |

<sup>71</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

|                                                                             |             |                                                                                                                                             |            |                        |       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-------|-----|
| <b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>                    | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES                                                                       | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                                                                                                   | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                                                                                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO                                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS                                                                      | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS                                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                                                                                         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                                                                                     | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                                                                                                  | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                                                                                          | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                                                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 4-5   | T   |
|                                                                             | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                                             | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2     | T   |
|                                                                             | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO               | 2-4-5 | T   |
|                                                                             | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                                                                            | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 2     | T   |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC4</b>  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>EC5</b>  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC6</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | <b>EE1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                                             | <b>EE2</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                                             | <b>EE3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                                             | <b>EE4</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE5</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>EE6</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>EE7</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                        | -     |     |
| <b>ES</b><br><b>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b><br><b>Apartado 4.8.2.3C</b>      | <b>ES1</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>ES2</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>ES3</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |

|                                                                         |      |                                                                                                                          |            |                              |                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
|                                                                         | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2                                                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                               | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8-9-10            | P-A |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A     | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
|                                                                         | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                         | IR2  | SANEAMIENTO                                                                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B   | IR6  | OTRAS                                                                                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                         | IC2  | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                         | IC3  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T   |
|                                                                         | IC4  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |

|                                                                             |        |                                                                                     |            |                |          |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------|---|
|                                                                             | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2-11     | T |
|                                                                             | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11 | T |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                        | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2        | T |
|                                                                             | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                             | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                             | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                             | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO    | 8        | T |
|                                                                             | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
| AG<br>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.<br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
| AF<br>ACTIVIDAD FORESTAL<br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                             | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                |          |   |



**CAPÍTULO 12.9 NORMA ZONAL I-4: INDUSTRIAS Y ALMACENES DE MEDIO TAMAÑO.****Artículo 12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula las industrias aisladas de tamaño medio y los grandes almacenes, dirigidos ambos a la producción, almacenaje y distribución, sin venta.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en el polígono industrial de Arganda del Rey, identificadas con el código I-4\*. en los en los Planos de Ordenación de la serie PO-05, que corresponden con los siguientes Grados:

- **I-4:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.:
- **I-4.1:** Parcelas de tamaño medio.
- **I-4.2:** Parcelas de gran tamaño.

**Artículo 12.9.2 TIPOLOGÍAS [P]**

La tipología edificatoria se corresponde con la nave aislada.

**Artículo 12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.9.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA:**

1. **I-4.1:** 2.500 m<sup>2</sup>.
2. **I-4.2:** 5.000 m<sup>2</sup>

**B. FRENTE MÍNIMO:**

1. **I-4.1:** 40,00 metros.
2. **I-4.2:** 50,00 metros.

Las parcelas situadas en los números 42, 44(A) y 44(C) de la carretera Campo Real tendrán un frente mínimo de parcela de 40 metros y en ellas deberá ser posible inscribir un círculo de 40 metros de diámetro.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA:**

- I-4.1:** 5.000 m<sup>2</sup>.
- I-4.2:** No se establece.

**Apartado 12.9.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA:**

50% para ambos grados.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:**

0,65 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s para ambos grados.

**Apartado 12.9.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

Se establece una altura máxima de 2 plantas y 12,00 metros para ambos grados.

La limitación de la altura en metros podrá superarse en aquellos casos en los que debidos a requerimientos técnicos del proceso industrial sea necesario, previo análisis e informe favorable por parte de los Servicios técnicos del Ayuntamiento.

**B. PLANTAS BAJO RASANTE**

En I-4 queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En I-4.nº se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.9.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>72</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |      |                                | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR                    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA      | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PA3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PI2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PI3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PG2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                 | PG3  | EXCEPCIONALES                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES                   | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PC2  | NO CONCILIABLES                | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL           | SECUNDARIO                | ASOCIADO               | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TC1a | QUIOSCOS                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC2  | CENTRO COMERCIAL               | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC4  | VENTA OCASIONAL                | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC5  | COMERCIO MAYORISTA             | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | T       |
| TR                                                              | TR1  | LOCAL RECREATIVO               | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |

<sup>72</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

|                                                                             |             |                                                                                                                                             |            |                        |       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-------|-----|
| <b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>                    | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES                                                                       | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                                                                                                   | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                                                                                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO                                                                             | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS                                                                      | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                                                                                         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                                                                                     | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                                                                                                  | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                                             | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                                                                                          | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                                                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 4-5   | T   |
|                                                                             | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                                             | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2     | T   |
|                                                                             | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO               | 2-4-5 | T   |
|                                                                             | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                                                                            | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 2     | T   |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC4</b>  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 1-2-8 | P-A |
|                                                                             | <b>EC5</b>  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                                             | <b>EC6</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | <b>EE1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE2</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE4</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE5</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE6</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>EE7</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                        | -     |     |
| <b>ES</b><br><b>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b><br><b>Apartado 4.8.2.3C</b>      | <b>ES1</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>ES2</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                                             | <b>ES3</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |

|                                                                         |      |                                                                                                                          |            |                              |                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
|                                                                         | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2                                                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P   |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                               | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8-9-10            | P-A |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P-A |
|                                                                         | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A     | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
|                                                                         | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                         | IR2  | SANEAMIENTO                                                                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B   | IR6  | OTRAS                                                                                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                         | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                         | IC2  | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                         | IC3  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T   |
|                                                                         | IC4  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |

|                                                                             |        |                                                                                     |            |                          |          |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------|---|
|                                                                             | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO | 2-11     | T |
|                                                                             | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-11 | T |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                        | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2        | T |
|                                                                             | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | SECUNDARIO | ALTERNATIVO              | 8        | T |
|                                                                             | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO              | 8        | T |
|                                                                             | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO              | 8        | T |
|                                                                             | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO              | 8        | T |
|                                                                             | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| AG<br>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.<br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| AF<br>ACTIVIDAD FORESTAL<br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                             | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                          |          |   |



**CAPÍTULO 12.10 NORMA ZONAL I-5: INDUSTRIA ESCAPARATE.****Artículo 12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula la edificación no residencial en los bordes de algunos ejes estructurantes del polígono industrial. Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, talleres y locales de exposición y venta y oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en el polígono industrial de Arganda del Rey, identificadas con el código I-5\* en los planos de ordenación de la serie PO-05 que corresponden con:

- **I-5:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **I-5.1:** Industria escaparate (IE del PGOU de 1999)
- **I-5.2:** Industria escaparate en el ámbito “Camino del Estrechillo” (antigua UE-10).
- **I-5.3:** Industria escaparate en el ámbito “Borondo terciario” (antigua UE-13).

**Artículo 12.10.2 TIPOLOGÍAS [P]**

La tipología edificatoria se corresponde con la nave aislada en parcela independiente ajardinada.

**Artículo 12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.10.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **I-5.1:** 2.000 m<sup>2</sup>.
2. **I-5.2:** 1.000 m<sup>2</sup>.
3. **I-5.3:** 1.000 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

50 metros para todos los grados.

**C. FRENTE MÁXIMO**

150 metros para todos los grados.

**D. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo de 40 metros en los tres grados.

Los retranqueos y la determinación de círculo inscribible previstos no serán aplicables a la parcela situada entre las calles Cabo de Finisterre y Cabo de Trafalgar, al devenir en inedificables en otro caso, inclusive a sus posibles segregaciones en parcelas mínimas de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Apartado 12.10.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **I-5.1 y I-5.2:** 50%
2. **I-5.3:** El grado de ocupación sobre rasante de las parcelas netas será del 65% no pudiendo superar las plantas bajo rasante la superficie ocupable en planta baja.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **I-5.1:** 1,00 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.
2. **I-5.2:** Para este grado, la edificabilidad se establece por parcela conforme a lo definido por el PPRI de la antigua UE-10 (BOCM 1/12/2004) y sus sucesivas modificaciones puntuales:



| PARCELA | SUP. DE PARCELA | EDIFICABILIDAD | COEFICIENTE DE EDIF. |
|---------|-----------------|----------------|----------------------|
| 1       | 6.173,15        | 3.887,35       | 0,63                 |
| 2       | 2.060,71        | 2.050,99       | 1,00                 |
| 3       | 3.658,34        | 2.304,27       | 0,63                 |
| 4*      | 22.914,55       | 12.868,96      | 0,56                 |
| 5       | 2.210,50        | 800,00         | 0,36                 |
| 6       | 2.614,00        | 1.644,65       | 0,63                 |
| 7       | 1.538,22        | 1.538,22       | 1,00                 |
| 8       | 9.567,67        | 8.653,51       | 0,90                 |
| 9       | 10.310,10       | 5.208,99       | 0,51                 |
| 10      | 4.709,38        | 2.436,19       | 0,52                 |
| 11      | 4.099,13        | 2.581,30       | 0,63                 |

*\* En la parcela 4 se podrá patrimonializar el excedente de aprovechamiento objetivo de la parcela que agote la edificabilidad máxima permitida por el PGOU, previa adquisición del mismo al Ayuntamiento y con un grado de ocupación máxima del 65% en las condiciones establecidas por convenio urbanístico.*

3. **I-5.3:** Para este grado, la edificabilidad se establece por parcela conforme a lo definido por el PPRI de la antigua UE-13 y sus sucesivas modificaciones puntuales:



| PARCELA | SUP. DE PARCELA | EDIFICABILIDAD | COEFICIENTE DE EDIF. |
|---------|-----------------|----------------|----------------------|
| 4       | 4.661,07        | 3.007,12       | 0,65                 |
| 5       | 7.223,27        | 7.223,27       | 1,00                 |
| 6       | 3.845,15        | 3.845,15       | 1,00                 |
| 7       | 6.049,12        | 7.452,09       | 1,23                 |
| 8       | 6.002,05        | 2.192,72       | 0,37                 |
| 9       | 3.087,25        | 483,47         | 0,16                 |
| 10      | 6.880,13        | 10.598,12      | 1,54                 |
| 11      | 5.984,93        | 7.780,41       | 1,30                 |
| 12      | 6.237,51        | 9.758,76       | 1,56                 |
| 13      | 8.108,63        | 10.731,97      | 1,32                 |

### **Artículo 12.10.1 VOLUMEN Y FORMA.**

#### **A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

Se establece una altura máxima de 3 plantas y 12,50 metros para todos los grados.

Para el **I-5.3**, el número de plantas de las parcelas lucrativas con fachada a la antigua Carretera de Valencia será de baja más tres.

#### **B. ENTREPLANTAS**

Se permiten las entreplantas.

#### **C. PLANTAS BAJO RASANTE**

En **I-5** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En **I-5.nº** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

### **Artículo 12.10.2 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>73</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

<sup>73</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                      |                   |                                                                        | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| <b>R</b><br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU                | UNIFAMILIAR                                                            | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | RM                | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                              | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | RC                | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                 | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PA</b><br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1 <sup>74</sup> | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PA2 <sup>75</sup> | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       |         |
|                                                                        | PA3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PI</b><br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1 <sup>76</sup> | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PI2               | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | PI3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PG</b><br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1 <sup>77</sup> | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PG2               | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | PG3               | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>PC</b> PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1               | CONCILIABLES                                                           | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                        | PC2               | NO CONCILIABLES                                                        | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| <b>TO</b><br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1               | DESPACHO PROFESIONAL                                                   | SECUNDARIO                | ASOCIADO               | 3-8       | T       |
|                                                                        | TO2               | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TO3               | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
| <b>TC</b><br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1               | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TC1a              | QUIOSCOS                                                               | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC2               | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC3               | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC4               | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TC5               | COMERCIO MAYORISTA                                                     | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | T       |
| <b>TR</b><br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C                | TR1               | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TR1a              | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR2               | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR3               | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR4               | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TR5               | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>TH</b><br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C                 | TH1               | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH2               | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH3               | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | T       |
|                                                                        | TH4               | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | TH5               | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| <b>CT</b><br>COMUNICACIONES: TERMINALES<br>Apartado 4.7.1.2            | CT1               | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                        | CT2               | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | T       |
| <b>AP</b><br>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO<br>Apartado 4.7.1.3          | AP1               | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO         | 4-5       | T       |
|                                                                        | AP2               | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO            | 8         | P       |
|                                                                        | AP3               | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2         | T       |
|                                                                        | AP4               | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO                | ASOCIADO               | 2-4-5     | T       |
|                                                                        | AP5               | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO         | 2         | T       |

<sup>74</sup> Con componente de venta asociado.<sup>75</sup> Únicamente Industria Escaparate.<sup>76</sup> Con componente de venta asociado.<sup>77</sup> Con componente de venta asociado.

|                                                                                   |            |                                                                                                                                             |            |                              |       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------|-----|
| <b>EC<br/>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br/>Apartado 4.8.2.1C</b>                         | <b>EC1</b> | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P-A |
|                                                                                   | <b>EC2</b> | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P-A |
|                                                                                   | <b>EC3</b> | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P-A |
|                                                                                   | <b>EC4</b> | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 1-2-8 | P-A |
|                                                                                   | <b>EC5</b> | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P-A |
|                                                                                   | <b>EC6</b> | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |       |     |
| <b>EE<br/>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br/>Apartado 4.8.2.2C</b>                        | <b>EE1</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE2</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE3</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE4</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE5</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE6</b> | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EE7</b> | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                              | -     |     |
| <b>ES<br/>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br/>Apartado 4.8.2.3C</b>                        | <b>ES1</b> | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ES2</b> | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ES3</b> | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ES4</b> | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ES5</b> | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ES6</b> | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
| <b>EA<br/>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br/>Apartado 4.8.2.4<br/>Apartado 4.8.2.4C</b> | <b>EA1</b> | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EA2</b> | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>EA3</b> | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | PROHIBIDO  |                              |       |     |
|                                                                                   | <b>EA4</b> | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
| <b>ED<br/>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br/>Apartado 4.8.2.5C</b>                        | <b>ED1</b> | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2   | T   |
|                                                                                   | <b>ED2</b> | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P   |
|                                                                                   | <b>ED3</b> | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | T   |
|                                                                                   | <b>ED4</b> | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                 | PROHIBIDO  |                              |       |     |
| <b>EM<br/>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br/>Apartado 4.8.2.6C</b>     | <b>EM1</b> | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | PROHIBIDO  |                              |       |     |
|                                                                                   | <b>EM2</b> | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8     | P   |

|                                                                           |        |                                                                                     |            |                              |                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----|
|                                                                           | EM3    | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                         | ER1    | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                            | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | ER2    | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | ER3    | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                  | EU1a   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                           | EU1b   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | EU2    | CEMENTERIO                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | EU3    | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8-9-10            | P-A |
|                                                                           | EU4    | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                           | EU5    | ESTACIONES DE SERVICIO                                                              | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | EU6    | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P-A |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                    | EL1    | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                           | EL2    | ZONAS VERDES                                                                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T   |
|                                                                           | EL3    | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P   |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A       | IR1    | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T   |
|                                                                           | IR2    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                           | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                           | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                           | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
|                                                                           | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T   |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-<br>CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                           | IC2    | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                           | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T   |
|                                                                           | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
|                                                                           | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO     | 2-11              | T   |
|                                                                           | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T   |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                      | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                           | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T   |
|                                                                           | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
|                                                                           | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                           | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T   |
|                                                                           | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |     |
| AG                                                                        | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |     |

|                                                                                      |            |                                                                                      |           |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
| <b>ACTIVIDADES GANADERAS Y<br/>CRIANZA DE OTROS<br/>ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | <b>AG2</b> | GANADERÍA INTENSIVA                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG3</b> | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG4</b> | PISCICULTURA                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG5</b> | APICULTURA                                                                           | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG6</b> | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y<br>SIMILARES                                          | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AG7</b> | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>AF</b><br><b>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                            | <b>AF1</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>CONSERVACIÓN                                                | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AF2</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES<br>AUTÓCTONAS                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                                      | <b>AF3</b> | ACTIVIDAD FORESTAL DE<br>PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE<br>CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO |  |  |  |



**CAPÍTULO 12.11 NORMA ZONAL I-6: TERCIARIO INDUSTRIAL****Artículo 12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Regula los servicios a la producción y a la distribución (consultorías técnicas, servicios financieros y otros, empresas de mantenimiento, investigación, etc.) así como la venta de utillaje para las propias industrias, y la industria limpia de alta tecnología.

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en Arganda del Rey, identificadas con el código I-6 en los planos de ordenación de la serie PO-05 que corresponden con:

- **I-6:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **I-6.1.** El resto de las parcelas con este código: Son las condiciones que se desarrollan en los siguientes artículos.

**Artículo 12.11.2 TIPOLOGÍAS [P]**

La tipología edificatoria se corresponde con edificación aislada.

**Artículo 12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.11.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

2.500 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

30 metros.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

15.000 m

**D. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo de 30 metros.

**Apartado 12.11.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

35%.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

0,9 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

**Apartado 12.11.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M)**

Se establece una altura máxima de 3 plantas y 12,00 metros.

En parcelas en esquina, la altura máxima será de 4 plantas y 16 metros.

Las cuatro plantas admisibles en las esquinas podrán prolongarse una longitud igual al fondo edificable sobre cada ala lateral del edificio, con un máximo de 50 metros.

**B. ENTREPLANTAS**

Se permiten las entreplantas.

**C. PLANTAS BAJO RASANTE**

En I-6 queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.

En I-6.nº se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### Artículo 12.11.4 Usos [P]

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>78</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |                   |                                                                       | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                        | SITUACIÓN | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU                | UNIFAMILIAR                                                           | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RM                | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | RC                | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1 <sup>79</sup> | CONCILIABLES                                                          | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PA2               | NO CONCILIABLES                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | PA3               | EXCEPCIONALES                                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1               | CONCILIABLES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | PI2               | NO CONCILIABLES                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | PI3               | EXCEPCIONALES                                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1               | CONCILIABLES                                                          | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | PG2               | NO CONCILIABLES                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | PG3               | EXCEPCIONALES                                                         | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1               | CONCILIABLES                                                          | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | PC2               | NO CONCILIABLES                                                       | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1               | DESPACHO PROFESIONAL                                                  | SECUNDARIO                | ASOCIADO               | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO2               | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                               | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO3               | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                               | PRINCIPAL                 |                        | 3-8       | T       |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1               | LOCAL COMERCIAL                                                       | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TC1a              | QUIOSCOS                                                              | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC2               | CENTRO COMERCIAL                                                      | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC3               | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                        | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC4               | VENTA OCASIONAL                                                       | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TC5               | COMERCIO MAYORISTA                                                    | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
| TR<br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C                | TR1               | LOCAL RECREATIVO                                                      | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                 | TR1a              | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES | PROHIBIDO                 |                        |           |         |
|                                                                 | TR2               | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                             | PROHIBIDO                 |                        |           |         |

<sup>78</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>79</sup> Únicamente Industria escaparate

|                                                           |     |                                                                                                                                |            |                        |       |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-------|-----|
|                                                           | TR3 | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                                                                          | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | TR4 | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                                                                                 | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | TR5 | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO                                                                | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| TH<br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C           | TH1 | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                              | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | TH2 | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS                                                         | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | TH3 | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | TH4 | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                                                                            | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | TH5 | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                                                                        | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| CT<br>COMUNICACIONES:<br>TERMINALES<br>Apartado 4.7.1.2   | CT1 | HELIPUERTO                                                                                                                     | PROHIBIDO  |                        |       |     |
|                                                           | CT2 | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                                                                             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
| AP<br>COMUNICACIONES:<br>APARCAMIENTO<br>Apartado 4.7.1.3 | AP1 | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 4-5   | T   |
|                                                           | AP2 | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P   |
|                                                           | AP3 | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO | 2     | T   |
|                                                           | AP4 | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO               | 2-4-5 | T   |
|                                                           | AP5 | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                                                               | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO         | 2     | T   |
| EC<br>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br>Apartado 4.8.2.1C          | EC1 | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                           | EC2 | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                           | EC3 | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                           | EC4 | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 1-2-8 | P-A |
|                                                           | EC5 | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | P-A |
|                                                           | EC6 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                      | PROHIBIDO  |                        |       |     |
| EE<br>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br>Apartado 4.8.2.2C         | EE1 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE2 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                              | PROHIBIDO  |                        | -     |     |
| ES<br>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br>Apartado 4.8.2.3C         | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |
|                                                           | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO            | 8     | T   |

|                                                                         |      |                                                                            |            |                              |                   |   |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|---|
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 4-8               | T |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                           | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                           | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 8                 | T |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU5  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                         | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
|                                                                         | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A     | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T |
|                                                                         | IR2  | SANEAMIENTO                                                                | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                         | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                         | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                         | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                 | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                         | IR6  | OTRAS                                                                      | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B   | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                           | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T |
|                                                                         | IC2  | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T |
|                                                                         | IC3  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                            | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T |
|                                                                         | IC4  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T |
|                                                                         | IC5  | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                    | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO     | 2-11              | T |
|                                                                         | IC6  | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |

|                                                                                        |        |                                                                                     |            |                |          |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------|---|
|                                                                                        | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO       | 2-4-5-11 | T |
| <b>IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</b><br><b>Apartado 4.10.1.1C</b>                     | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.</b><br><b>Artículo 4.11.1</b>                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO | 2        | T |
|                                                                                        | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br><b>Artículo 4.12.1</b> | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
| <b>AF ACTIVIDAD FORESTAL</b><br><b>Artículo 4.13.1</b>                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                |          |   |
|                                                                                        | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                |          |   |



**CAPÍTULO 12.12 NORMA ZONAL T: TERCIARIO COMERCIAL****Artículo 12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Será de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas en el núcleo urbano de Arganda del Rey, identificadas con el código T en los planos de ordenación de la serie PO-05 que corresponden con:

- **T:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **T-1:** Aplicación general.
- **T-2:** Aplicación en el ámbito “Puerta de la Dehesa” (antigua UE-105).
- **T-3:** Establecimientos de venta de combustible.

**Artículo 12.12.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Edificación exenta destinada a uso comercial.

**Artículo 12.12.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.12.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

1. **T-1:** 1.000 m<sup>2</sup>
2. **T-2:** No se establece.
3. **T-3:** 650 m<sup>2</sup>.

**B. FRENTE MÍNIMO**

1. **T-1:** 30 metros.
2. **T-2 y T-3:** No se establece.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

1. **T-1:** 5.000 m<sup>2</sup>.
2. **T-2 y T-3:** No se establece.

**D. DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRIBIBLE**

1. **T-1:** las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de diámetro mínimo de 20 metros.
2. **T-2 y T-3:** No se establece.

**Apartado 12.12.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

1. **T-1:** 40%.
2. **T-2:** 65%.
3. **T-3:** Se establece un 20% de la superficie de parcela como máxima ocupación para edificación cerrada, permitiéndose otro 20% para marquesinas y elementos auxiliares.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

1. **T-1:** 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. **T-2:** 1,13043 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
3. **T-3:** 0,2 m<sup>2</sup><sub>c</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub>, computando sólo la edificación cerrada.

**Apartado 12.12.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M):****T-1 y T-2:** 3 plantas / 12,00 metros.**T-3:** 1 planta / 5,00 metros**B. ENTREPLANTAS**

Se permiten las entreplantas.

**C. PLANTAS BAJO RASANTE**En **T** queda regulado por lo establecido en el instrumento de planeamiento asumido que lo ordena.En **T-1 y T-2º** se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 2 plantas, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.En **T-3** no se permiten los sótanos ni semisótanos.**Artículo 12.12.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>80</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

**A. PARA T, T-1 Y T-2**

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                      |     |                           | TIPO DE USO PORMENORIZADO |          | SITUACIÓN | DESTINO |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|----------|-----------|---------|
| <b>R</b><br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU  | UNIFAMILIAR               | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | RM  | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | RC  | RESIDENCIA COMUNITARIA    | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PA</b><br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1 | CONCILIABLES              | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 4-5       | T       |
|                                                                        | PA2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | PA3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PI</b><br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1 | CONCILIABLES              | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | PI2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | PI3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PG</b><br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1 | CONCILIABLES              | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | PG2 | NO CONCILIABLES           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                        | PG3 | EXCEPCIONALES             | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PC</b> PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1 | CONCILIABLES              | PRINCIPAL                 |          | 3-8       | T       |
|                                                                        | PC2 | NO CONCILIABLES           | PRINCIPAL                 |          | 3-8       | T       |
| <b>TO</b><br>TERCIARIO: OFICINAS                                       | TO1 | DESPACHO PROFESIONAL      | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                        | TO2 | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO   | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 3-8       | T       |

<sup>80</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

|                                                                     |             |                                                                        |            |                           |       |   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-------|---|
| <b>Apartado 4.6.2.1C</b>                                            | <b>TO3</b>  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO | ASOCIADO                  | 3-8   | T |
| <b>TC<br/>TERCIARIO: COMERCIO<br/>Apartado 4.6.2.2C</b>             | <b>TC1</b>  | LOCAL COMERCIAL                                                        | PRINCIPAL  |                           | 5-8   | T |
|                                                                     | <b>TC1a</b> | QUIOSCOS                                                               | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                     | <b>TC2</b>  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                     | <b>TC3</b>  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                     | <b>TC4</b>  | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>TC5</b>  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>TR<br/>TERCIARIO: RECREATIVO<br/>Apartado 4.6.2.3C</b>           | <b>TR1</b>  | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO    | 3-8   | T |
|                                                                     | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO    | 3-8   | T |
|                                                                     | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO    | 3-8   | T |
|                                                                     | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO    | 3-8   | T |
|                                                                     | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / ASOCIADO    | 3-8   | T |
|                                                                     | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>TH<br/>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br/>Apartado 4.6.2.4C</b>            | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>CT<br/>COMUNICACIONES:<br/>TERMINALES<br/>Apartado 4.7.1.2</b>   | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | P |
| <b>AP<br/>COMUNICACIONES:<br/>APARCAMIENTO<br/>Apartado 4.7.1.3</b> | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 4-5   | T |
|                                                                     | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                     | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
|                                                                     | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2-4-5 | T |
|                                                                     | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
| <b>EC<br/>EQUIPAMIENTO CULTURAL<br/>Apartado 4.8.2.1C</b>           | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EC4</b>  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 1-2-8 | T |
|                                                                     | <b>EC5</b>  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EC6</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                              | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>EE<br/>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br/>Apartado 4.8.2.2C</b>          | <b>EE1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS              | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE2</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE4</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS           | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE5</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS        | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE6</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |
|                                                                     | <b>EE7</b>  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                      | PROHIBIDO  |                           | -     |   |
| <b>ES<br/>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b>                                | <b>ES1</b>  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS             | SECUNDARIO | ALTERNATIVO               | 8     | T |

|                                                                         |      |                                                                                                                              |            |                              |                   |   |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|---|
| Apartado 4.8.2.3C                                                       |      | EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN                                                          |            |                              |                   |   |
|                                                                         | ES2  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ES3  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m2                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                      | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                       | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                            | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                   | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                    | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | T |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                             | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                             | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO                  | 8                 | P |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                       | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                         | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                            | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                                 | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A     | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                         | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P |
|                                                                         | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                       | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T |
|                                                                         | IR2  | SANEAMIENTO                                                                                                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                         | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                                                            | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |

|                                                                                     |        |                                                                                     |            |                          |          |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------|---|
|                                                                                     | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |          | T |
|                                                                                     | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |          | T |
|                                                                                     | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |          | T |
| <b>IC<br/>INFRAESTRUCTURAS-<br/>CENTROS DE INSTALACIONES</b><br>Apartado 4.10.1.1B  | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-11 | T |
|                                                                                     | IC2    | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2        | T |
|                                                                                     | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5    | T |
|                                                                                     | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-11 | T |
|                                                                                     | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO | 2-11     | T |
|                                                                                     | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-11 | T |
| <b>IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</b><br>Apartado 4.10.1.1C                         | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| <b>AA<br/>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.</b><br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO           | 2        | T |
|                                                                                     | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ALTERNATIVO              | 8        | T |
|                                                                                     | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| <b>AG<br/>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES                                            | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AG7    | NÚCLEOS ZOLÓGICOS                                                                   | PROHIBIDO  |                          |          |   |
| <b>AF<br/>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                          |          |   |
|                                                                                     | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                          |          |   |

## B. PARA T-3

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                             |             |                                                                        | TIPO DE USO PORMENORIZADO |          | SITUACIÓN | DESTINO |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------|-----------|---------|
| <b>R</b><br><b>RESIDENCIAL</b><br>Artículo 4.4.1                              | <b>RU</b>   | UNIFAMILIAR                                                            | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>RM</b>   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                              | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>RC</b>   | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                 | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PA</b><br><b>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN</b><br>Apartado 4.5.2.1C | <b>PA1</b>  | CONCILIABLES                                                           | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 4-5       | T       |
|                                                                               | <b>PA2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PA3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PI</b><br><b>PRODUCTIVO INDUSTRIAL</b><br>Apartado 4.5.2.2C                | <b>PI1</b>  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PI2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PI3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PG</b><br><b>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL</b><br>Apartado 4.5.2.3C            | <b>PG1</b>  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PG2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PG3</b>  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>PC</b><br><b>PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO</b><br>Apartado 4.5.2.4C    | <b>PC1</b>  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>PC2</b>  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>TO</b><br><b>TERCIARIO: OFICINAS</b><br>Apartado 4.6.2.1C                  | <b>TO1</b>  | DESPACHO PROFESIONAL                                                   | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TO2</b>  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                               | <b>TO3</b>  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>TC</b><br><b>TERCIARIO: COMERCIO</b><br>Apartado 4.6.2.2C                  | <b>TC1</b>  | LOCAL COMERCIAL                                                        | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                               | <b>TC1a</b> | QUIOSCOS                                                               | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TC2</b>  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TC3</b>  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TC4</b>  | VENTA OCASIONAL                                                        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TC5</b>  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>TR</b><br><b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br>Apartado 4.6.2.3C                | <b>TR1</b>  | LOCAL RECREATIVO                                                       | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 3-8       | T       |
|                                                                               | <b>TR1a</b> | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TR2</b>  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TR3</b>  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TR4</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TR5</b>  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br>Apartado 4.6.2.4C                 | <b>TH1</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TH2</b>  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TH3</b>  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TH4</b>  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>TH5</b>  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br>Apartado 4.7.1.2            | <b>CT1</b>  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>CT2</b>  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                     | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br>Apartado 4.7.1.3          | <b>AP1</b>  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                     | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>AP2</b>  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                  | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>AP3</b>  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                              | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 2         | T       |
|                                                                               | <b>AP4</b>  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                          | SECUNDARIO                | ASOCIADO | 2         | T       |
|                                                                               | <b>AP5</b>  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                       | PROHIBIDO                 |          |           |         |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br>Apartado 4.8.2.1C                | <b>EC1</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                               | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>EC2</b>  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                            | PROHIBIDO                 |          |           |         |
|                                                                               | <b>EC3</b>  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                              | PROHIBIDO                 |          |           |         |

|                                                                               |     |                                                                                                                                             |           |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
|                                                                               | EC4 | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EC5 | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EC6 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>EE<br/>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO<br/>Apartado 4.8.2.2C</b>                    | EE1 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE2 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>ES<br/>EQUIPAMIENTO SANITARIO<br/>Apartado 4.8.2.3C</b>                    | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ES5 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                    | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ES6 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                        | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>EA<br/>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br/>Apartado 4.8.2.4Apartado 4.8.2.4C</b>  | EA1 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EA2 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                     | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EA3 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EA4 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>ED<br/>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br/>Apartado 4.8.2.5C</b>                    | ED1 | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                      | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ED2 | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ED3 | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | ED4 | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                 | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>EM<br/>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br/>Apartado 4.8.2.6C</b> | EM1 | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EM2 | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                  | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                                                               | EM3 | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                                         | PROHIBIDO |  |  |  |
| <b>ER<br/>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO</b>                                          | ER1 | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | PROHIBIDO |  |  |  |

|                                                                             |        |                                                                                     |            |                              |                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|---|
| Apartado 4.8.2.7C                                                           | ER2    | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                         | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | ER3    | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                    | EU1a   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | EU1b   | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | EU2    | CEMENTERIO                                                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | EU3    | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 5-8               | T |
|                                                                             | EU4    | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                           | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T |
|                                                                             | EU5    | ESTACIONES DE SERVICIO                                                              | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T |
|                                                                             | EU6    | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                      | EL1    | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 1-2               | T |
|                                                                             | EL2    | ZONAS VERDES                                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 1-2               | T |
|                                                                             | EL3    | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | P |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A         | IR1    | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T |
|                                                                             | IR2    | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                             | IR3    | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                             | IR4    | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                             | IR5    | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
|                                                                             | IR6    | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B       | IC1    | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T |
|                                                                             | IC2    | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2                 | T |
|                                                                             | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5             | T |
|                                                                             | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T |
|                                                                             | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO     | 2-11              | T |
|                                                                             | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | 2-4-5-11          | T |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                        | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
| AG<br>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.<br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                              |                   |   |
|                                                                             | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                              |                   |   |

|                                             |     |                                                                                |           |  |  |  |
|---------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|--|--|
|                                             | AG5 | APICULTURA                                                                     | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                             | AG6 | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES                                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                             | AG7 | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                             | PROHIBIDO |  |  |  |
| AF<br>ACTIVIDAD FORESTAL<br>Artículo 4.13.1 | AF1 | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                             | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                             | AF2 | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                       | PROHIBIDO |  |  |  |
|                                             | AF3 | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO |  |  |  |



**CAPÍTULO 12.13 NORMA ZONAL EQ: EQUIPAMIENTO****Artículo 12.13.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a equipamientos públicos y privados. Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EQ-\* en los Planos de Ordenación de la serie PO-5, que corresponden con:

- **EQ:** En ámbitos APD o API. Las condiciones particulares serán la establecidas por el instrumento de desarrollo asumido.
- **EQ-1:** Compacto.
- **EQ-2:** Exento.

**Artículo 12.13.2 TIPOLOGÍAS [P]**

- **EQ-1:** Edificios singulares en manzana compacta.
- **EQ-2:** Edificios singulares en parcela de gran tamaño.

**Artículo 12.13.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.13.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.**

- A. **SUPERFICIE MÍNIMA**  
La existente.
- B. **FRENTE MÍNIMO**  
El existente.
- C. **SUPERFICIE MÁXIMA**  
No se establece.

**Apartado 12.13.3.2 INTENSIDAD.**

- A. **PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**
  - 1. **EQ-1:**
    - a. Obras de nueva planta y ampliaciones: 65%.
    - b. Obras sobre la edificación existente: 65% o el existente si es superior.
  - 2. **EQ-2:**
    - a. Obras de nueva planta y ampliaciones: 50%.
    - b. Obras sobre la edificación existente: 50% o el existente si es superior.
- B. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**
  - 1. **EQ-1:** 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - 2. **EQ-2:** 1,50 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

**Apartado 12.13.3.3 VOLUMEN Y FORMA.**

- A. **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M):**
  - 1. **EQ-1:**
    - a. En parcelas entre medianeras será la del edificio colindante de mayor altura.
    - b. En otras parcelas: 3 plantas / 15,00 metros.
  - 2. **EQ-2:** 3 plantas / 15,00 metros.
- B. **ENTREPLANTAS**  
Se permiten las entreplantas.

## C. PLANTAS BAJO RASANTE

Se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 2 plantas, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.13.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                                                                                                                                                      | SITUACIONES                                           |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                                                                                                                                                      | ESPACIO LIBRE                                         |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO                                                                                                                                 | 1                                                     | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                                                                                                                                          | 2                                                     | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO                                                                                                                                       | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO      |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO                                                                                                                         | 3                                                     | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                                                                                                                                             | 4                                                     | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO                                                                                                                               | 5                                                     | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO                                                                                                                            | 6                                                     | PLANTA PRIMERA                     |
| PROHIBIDO                            |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE.       |
| DESTINOS                             |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.                |
| P                                    | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>81</sup> |                                    |
| A                                    | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO                   |
| V                                    | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO                    |
| C   C*                               | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                                    |
| T                                    | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.        |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                               |      |                                         | TIPO DE USO PORMENORIZADO |             | SITUACIÓN | DESTINO |
|-----------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------|---------|
| R<br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR                             | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA <sup>82</sup> | SECUNDARIO                | ALTERNATIVO | 8         | P       |
|                                                                 | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA                  | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| PA<br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES                            | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PA2  | NO CONCILIABLES                         | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PA3  | EXCEPCIONALES                           | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| PI<br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES                            | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PI2  | NO CONCILIABLES                         | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PI3  | EXCEPCIONALES                           | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| PG<br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES                            | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PG2  | NO CONCILIABLES                         | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PG3  | EXCEPCIONALES                           | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| PC PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES                            | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | PC2  | NO CONCILIABLES                         | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| TO<br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL                    | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                 | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 3-8       | T       |
|                                                                 | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                 | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 3-8       | T       |
| TC<br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL                         | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 3-8       | T       |
|                                                                 | TC1a | QUIOSCOS                                | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 8         | T       |
|                                                                 | TC2  | CENTRO COMERCIAL                        | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL          | PROHIBIDO                 |             |           |         |
|                                                                 | TC4  | VENTA OCASIONAL                         | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 1-2-8     | T       |
|                                                                 | TC5  | COMERCIO MAYORISTA                      | PROHIBIDO                 |             |           |         |
| TR                                                              | TR1  | LOCAL RECREATIVO                        | SECUNDARIO                | ASOCIADO    | 3-8       | T       |

<sup>81</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

<sup>82</sup> Únicamente para parque de viviendas de propiedad pública o/y de integración social que formen parte de la red de servicios urbanos conforme a lo establecido en el artículo 36.2.c)-2º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

|                                                                             |      |                                                                                                                                             |            |                           |       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-------|---|
| <b>TERCIARIO: RECREATIVO</b><br><b>Apartado 4.6.2.3C</b>                    | TR1a | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES                                                                       | SECUNDARIO | ASOCIADO                  | 8     | T |
|                                                                             | TR2  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                                                                                                   | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TR3  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                                                                                       | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TR4  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                                                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                  | 1-2-8 | T |
|                                                                             | TR5  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO                                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>TH</b><br><b>HOSPEDAJE Y TURISMO.</b><br><b>Apartado 4.6.2.4C</b>        | TH1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                           | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TH2  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS                                                                      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TH3  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS                                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TH4  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                                                                                         | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | TH5  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                                                                                     | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>CT</b><br><b>COMUNICACIONES: TERMINALES</b><br><b>Apartado 4.7.1.2</b>   | CT1  | HELIPUERTO                                                                                                                                  | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | CT2  | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC.                                                                                          | PRINCIPAL  |                           | 8     | P |
| <b>AP</b><br><b>COMUNICACIONES: APARCAMIENTO</b><br><b>Apartado 4.7.1.3</b> | AP1  | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                                                                          | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 4-5   | T |
|                                                                             | AP2  | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                                                                       | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                             | AP3  | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                                                                   | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
|                                                                             | AP4  | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                               | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2-4-5 | T |
|                                                                             | AP5  | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS BAJO ESPACIO LIBRE                                                                                            | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
| <b>EC</b><br><b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br><b>Apartado 4.8.2.1C</b>       | EC1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                                    | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EC2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                                 | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EC3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                                   | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EC4  | ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                             | PRINCIPAL  |                           | 1-2-8 | T |
|                                                                             | EC5  | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES                                                                                             | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EC6  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>EE</b><br><b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br><b>Apartado 4.8.2.2C</b>      | EE1  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                   | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EE2  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                                | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                             | EE3  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                                 | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                             | EE4  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                                | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | EE5  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                             | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                             | EE6  | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                              | PRINCIPAL  |                           | 8     | T |
|                                                                             | EE7  | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                           | PROHIBIDO  |                           | -     |   |
| <b>ES</b><br><b>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b><br><b>Apartado 4.8.2.3C</b>      | ES1  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | ES2  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN     | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |
|                                                                             | ES3  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN   | PRINCIPAL  |                           | 3-8   | T |

|                                                                         |      |                                                                                                                                       |            |                              |                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                                         | ES4  | CONSULTAS PROFESIONALES Y CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN | PRINCIPAL  |                              | 3-8               | T               |
|                                                                         | ES5  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA CON HOSPITALIZACIÓN                                                              | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T               |
|                                                                         | ES6  | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE VETERINARIA CON HOSPITALIZACIÓN                                                                  | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T               |
| EA<br>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL<br>Apartado 4.8.2.4<br>Apartado 4.8.2.4C | EA1  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                             | PRINCIPAL  |                              | 3-8               | T               |
|                                                                         | EA2  | SERVICIOS ASISTENCIALES EN RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                               | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T               |
|                                                                         | EA3  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                 | PRINCIPAL  |                              | 3-8               | T               |
|                                                                         | EA4  | SERVICIOS ASISTENCIALES CON RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m <sup>2</sup>                                                                   | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T               |
| ED<br>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO<br>Apartado 4.8.2.5C                       | ED1  | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                                | PRINCIPAL  |                              | 1-2-8             | T               |
|                                                                         | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                   | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P               |
|                                                                         | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                                                                            | PRINCIPAL  |                              | 5-8               | T               |
|                                                                         | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                                                                           | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C    | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                                                                     | PRINCIPAL  |                              | 3-8               | P               |
|                                                                         | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                            | PRINCIPAL  |                              | 3-8               | P               |
|                                                                         | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                                                                   | PROHIBIDO  |                              |                   |                 |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                       | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                                                                              | PRINCIPAL  |                              | 8                 | V               |
|                                                                         | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                                                                           | PRINCIPAL  |                              | 8                 | V               |
|                                                                         | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                                                                             | PRINCIPAL  |                              | 8                 | V               |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8                | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                                                                      | PRINCIPAL  |                              | 8                 | T               |
|                                                                         | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                                                                      | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P-A             |
|                                                                         | EU2  | CEMENTERIO                                                                                                                            | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P               |
|                                                                         | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                                                                  | PRINCIPAL  |                              | 8-9-10            | P               |
|                                                                         | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                                                                             | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P-A             |
|                                                                         | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                                                                                | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P-A             |
|                                                                         | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                                                                    | PRINCIPAL  |                              | 8                 | P-A             |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                  | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                                                                     | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T               |
|                                                                         | EL2  | ZONAS VERDES                                                                                                                          | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T               |
|                                                                         | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                                                                  | SECUNDARIO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-2               | T               |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A     | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                                                                                | SECUNDARIO | ASOCIADO                     | S/<br>INSTALACIÓN | T               |
|                                                                         | IR2  | SANEAMIENTO                                                                                                                           | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T               |
|                                                                         | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                                                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T               |
|                                                                         | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T               |
|                                                                         | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                                                                            | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T               |
|                                                                         | IR6  | OTRAS                                                                                                                                 | SECUNDARIO | ASOCIADO                     |                   | T               |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES                         | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                                                                      | PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO         | 2-4-5-8-11        | T <sup>83</sup> |
|                                                                         | IC2  | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                                                                           | PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO         | 2                 | T <sup>84</sup> |

<sup>83</sup> Como uso principal únicamente de uso y dominio público (P-A)

<sup>84</sup> Como uso principal únicamente de uso y dominio público (P-A)

|                                                                             |        |                                                                                     |            |                          |            |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|------------|-----------------|
| Apartado 4.10.1.1B                                                          | IC3    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO     | 2-4-5-8    | P               |
|                                                                             | IC4    | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO     | 2-4-5-8-11 | T <sup>85</sup> |
|                                                                             | IC5    | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO | 2-11       | T               |
|                                                                             | IC6    | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | IC6    | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | PRINCIPAL  | PRINCIPAL / ASOCIADO     | 2-4-5-811  | T <sup>86</sup> |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                        | IS1    | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                             | AA1    | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2        | P               |
|                                                                             | AA2    | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2        | P               |
|                                                                             | AA3a   | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO           | 2          | T               |
|                                                                             | AA3b   | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES          | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2        | P               |
|                                                                             | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD               | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2        | P               |
|                                                                             | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                          | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
| AG<br>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.<br>Artículo 4.12.1 | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                                  | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                                 | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG4    | PISCICULTURA                                                                        | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG5    | APICULTURA                                                                          | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES                                              | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                                  | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
| AF<br>ACTIVIDAD FORESTAL<br>Artículo 4.13.1                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                                  | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                            | PROHIBIDO  |                          |            |                 |
|                                                                             | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS      | PROHIBIDO  |                          |            |                 |

<sup>85</sup> Como uso principal únicamente de uso y dominio público (P-A)<sup>86</sup> Como uso principal únicamente de uso y dominio público (P-A)



**CAPÍTULO 12.14 NORMA ZONAL EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES****Artículo 12.14.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [P]**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a espacios libres y áreas ajardinadas públicas y privadas.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EL en los Planos de Ordenación de la serie PO-5.

**Artículo 12.14.2 TIPOLOGÍAS [P]**

Espacios libres y áreas ajardinadas, con tolerancia de elementos construidos auxiliares, tales como casetas de mantenimiento, centros de transformación, quioscos y servicios.

**Artículo 12.14.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [P]****Apartado 12.14.3.1 CONDICIONES DE PARCELA.****A. SUPERFICIE MÍNIMA**

No se establece.

**B. FRENTE MÍNIMO**

No se establece.

**C. SUPERFICIE MÁXIMA**

No se establece.

**Apartado 12.14.3.2 INTENSIDAD.****A. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA**

a. Obras de nueva planta y ampliaciones: 5%.

b. Obras sobre la edificación existente: 5% o el existente si es superior.

**B. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA**

a. Obras de nueva planta y ampliaciones: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b. Obras sobre la edificación existente: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o el existente si es superior.

**Apartado 12.14.3.3 VOLUMEN Y FORMA.****A. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Nº PL./M):**

1 planta / 5 metros

**B. PLANTAS BAJO RASANTE**

Se permite la edificación bajo rasante con un máximo de 1 planta, pudiendo ser tanto sótano como semisótano. Se regulará conforme a las condiciones de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Artículo 12.14.4 Usos [P]**

| ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS |                              | SITUACIONES                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| PRINCIPAL                            |                              | ESPACIO LIBRE                                    |                                    |
| PRINCIPAL                            | PRINCIPAL / ASOCIADO         | 1                                                | ESPACIO LIBRE DE MANZANA COMPLETA. |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO                  | 2                                                | ESPACIO LIBRE DE PARCELA.          |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO               | EDIFICIO EN PARCELA CON FRENTE A ESPACIO PÚBLICO |                                    |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO | 3                                                | TODAS LAS PLANTAS SOBRE RASANTE.   |
| SECUNDARIO                           | ASOCIADO                     | 4                                                | PLANTA SÓTANO Y/O SEMISÓTANO.      |
| SECUNDARIO                           | ALTERNATIVO O ASOCIADO       | 5                                                | PLANTA BAJA.                       |
| SECUNDARIO                           | COMPLEMENTARIO O ASOCIADO    | 6                                                | PLANTA PRIMERA                     |

|           |                                                                                                                                                      |                                                       |                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| PROHIBIDO |                                                                                                                                                      | 7                                                     | OTRAS PLANTAS SOBRE RASANTE. |
| DESTINOS  |                                                                                                                                                      | 8                                                     | EDIFICIO EXCLUSIVO.          |
| P         | Público                                                                                                                                              | EDIFICIO EN PARCELA INTERIOR DE MANZANA <sup>87</sup> |                              |
| A         | Público o concesión administrativa                                                                                                                   | 9                                                     | EDIFICIO ADOSADO             |
| V         | Privado                                                                                                                                              | 10                                                    | EDIFICIO EXENTO              |
| C   C*    | Comunitario. Se diferencian los espacios libres de propiedad privada y uso público con el código C*                                                  | SITUACIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS:            |                              |
| T         | Todos ellos (con posibles limitaciones, p.e. en parcelas de equipamiento queda limitado, en su caso, por su calificación como equipamiento público). | 11                                                    | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.  |

| USO (S/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)                                      |      |                                                                        | TIPO DE USO PORMENORIZADO |                | SITUACIÓN | DESTINO |
|------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------|---------|
| <b>R</b><br>RESIDENCIAL<br>Artículo 4.4.1                              | RU   | UNIFAMILIAR                                                            | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | RM   | MULTIFAMILIAR O COLECTIVA                                              | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | RC   | RESIDENCIA COMUNITARIA                                                 | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>PA</b><br>PRODUCTIVO ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN<br>Apartado 4.5.2.1C | PA1  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PA2  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PA3  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>PI</b><br>PRODUCTIVO INDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.2C                | PI1  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PI2  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PI3  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>PG</b><br>PRODUCTIVO AGROINDUSTRIAL<br>Apartado 4.5.2.3C            | PG1  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PG2  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PG3  | EXCEPCIONALES                                                          | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>PC</b> PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO<br>Apartado 4.5.2.4C       | PC1  | CONCILIABLES                                                           | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | PC2  | NO CONCILIABLES                                                        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>TO</b><br>TERCIARIO: OFICINAS<br>Apartado 4.6.2.1C                  | TO1  | DESPACHO PROFESIONAL                                                   | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TO2  | SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TO3  | CON ATENCIÓN AL PÚBLICO                                                | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>TC</b><br>TERCIARIO: COMERCIO<br>Apartado 4.6.2.2C                  | TC1  | LOCAL COMERCIAL                                                        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TC1a | QUIOSCOS                                                               | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO | 8         | T       |
|                                                                        | TC2  | CENTRO COMERCIAL                                                       | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TC3  | GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                         | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TC4  | VENTA OCASIONAL                                                        | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO | 1-2       | T       |
| <b>TR</b><br>TERCIARIO: RECREATIVO<br>Apartado 4.6.2.3C                | TC5  | COMERCIO MAYORISTA                                                     | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TR1  | LOCAL RECREATIVO                                                       | PROHIBIDO                 |                |           | T       |
|                                                                        | TR1a | ACTIVIDADES EN INSTALACIONES, TERRAZAS O VELADORES EN ESPACIOS LIBRES  | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO | 8         | T       |
|                                                                        | TR2  | CENTRO COMERCIAL Y/U OCIO                                              | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TR3  | EDIFICIO DE USO ÚNICO                                                  | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TR4  | ACTIVIDAD RECREATIVA OCASIONAL                                         | SECUNDARIO                | COMPLEMENTARIO | 1-2       | T       |
| <b>TH</b><br>HOSPEDAJE Y TURISMO.<br>Apartado 4.6.2.4C                 | TR5  | ACTIVIDAD RECREATIVA INCOMPATIBLE CON CUALQUIER OTRO USO URBANO        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TH1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                      | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TH2  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES SECTORIALES U OTRAS | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TH3  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON OTROS USOS        | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | TH4  | EN ÁREAS DE ESTE USO CARACTERÍSTICO                                    | PROHIBIDO                 |                |           |         |
| <b>CT</b>                                                              | TH5  | EN ÁREAS AISLADAS DE OTROS USOS URBANOS                                | PROHIBIDO                 |                |           |         |
|                                                                        | CT1  | HELIPUERTO                                                             | PROHIBIDO                 |                |           |         |

<sup>87</sup> Con la limitación de 1 planta sobre rasante.

|                                                                    |     |                                                                                                                                            |            |                           |       |   |
|--------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-------|---|
| <b>COMUNICACIONES:<br/>TERMINALES</b><br>Apartado 4.7.1.2          | CT2 | FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL,<br>AUTOBUSES, ETC.                                                                                      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>AP<br/>COMUNICACIONES:<br/>APARCAMIENTO</b><br>Apartado 4.7.1.3 | AP1 | EN BAJOS Y SÓTANOS                                                                                                                         | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | AP2 | EN EDIFICIO EXCLUSIVO                                                                                                                      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | AP3 | PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO                                                                                                                  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
|                                                                    | AP4 | ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS                                                                                                              | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2-5   | T |
|                                                                    | AP5 | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS<br>BAJO ESPACIO LIBRE                                                                                        | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO / ASOCIADO | 2     | T |
| <b>EC<br/>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b><br>Apartado 4.8.2.1C           | EC1 | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100<br>ASISTENTES                                                                                                | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EC2 | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300<br>ASISTENTES                                                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EC3 | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300<br>ASISTENTES                                                                                               | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EC4 | ESTABLECIMIENTOS PARA<br>ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE                                                                                         | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO            | 1-2-8 | T |
|                                                                    | EC5 | ESTABLECIMIENTOS SIN ASISTENCIA<br>DE ESPECTADORES                                                                                         | PROHIBIDO  |                           | 3-8   | T |
|                                                                    | EC6 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON<br>OTROS USOS                                                                                               | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>EE<br/>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b><br>Apartado 4.8.2.2C          | EE1 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                               | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE2 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>REGLADA ENTRE 81 Y 300 ALUMNOS                                                                            | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE3 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE4 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>NO REGLADA DE HASTA 80 ALUMNOS                                                                            | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE5 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>NO REGLADA ENTRE 81 Y 300<br>ALUMNOS                                                                      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE6 | ESTABLECIMIENTOS DE EDUCACIÓN<br>NO REGLADA DE MÁS DE 300 ALUMNOS                                                                          | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EE7 | ACTIVIDADES NO COMPATIBLES CON<br>OTROS USOS URBANOS                                                                                       | PROHIBIDO  |                           | -     |   |
| <b>ES<br/>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b><br>Apartado 4.8.2.3C          | ES1 | CONSULTAS PROFESIONALES Y<br>CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS<br>EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE<br>MENOS DE 200 m2, SIN<br>HOSPITALIZACIÓN | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | ES2 | CONSULTAS PROFESIONALES Y<br>CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS<br>EXTERNAS DE VETERINARIA DE<br>MENOS DE 200 m2, SIN<br>HOSPITALIZACIÓN     | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | ES3 | CONSULTAS PROFESIONALES Y<br>CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS<br>EXTERNAS DE MEDICINA HUMANA DE<br>MÁS DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN      | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | ES4 | CONSULTAS PROFESIONALES Y<br>CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS<br>EXTERNAS DE VETERINARIA DE MÁS<br>DE 200 m2, SIN HOSPITALIZACIÓN          | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | ES5 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS<br>DE MEDICINA HUMANA CON<br>HOSPITALIZACIÓN                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | ES6 | HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS<br>DE VETERINARIA CON<br>HOSPITALIZACIÓN                                                                 | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>EA<br/>EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL</b><br>Apartado 4.8.2.4C        | EA1 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN<br>RÉGIMEN EXTERNO DE MENOS DE 200<br>m2                                                                        | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EA2 | SERVICIOS ASISTENCIALES EN<br>RÉGIMEN EXTERNO DE MÁS DE 200 m2                                                                             | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EA3 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON<br>RESIDENCIA DE MENOS DE 200 m2                                                                               | PROHIBIDO  |                           |       |   |
|                                                                    | EA4 | SERVICIOS ASISTENCIALES CON<br>RESIDENCIA DE MÁS DE 200 m2                                                                                 | PROHIBIDO  |                           |       |   |
| <b>ED<br/>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>                               | ED1 | PISTAS DESCUBIERTAS COMPATIBLES<br>CON OTROS USOS URBANOS                                                                                  | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO            | 1-2   | T |

|                                                                       |      |                                                                                     |            |                          |                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|---|
| Apartado 4.8.2.5C                                                     | ED2  | PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS COMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                 | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | ED3  | GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO                                          | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | ED4  | ACTIVIDADES DEPORTIVAS INCOMPATIBLES CON OTROS USOS URBANOS                         | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
| EM<br>EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL<br>Apartado 4.8.2.6C  | EM1  | COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL                                                   | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EM2  | INCOMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL PERO COMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS          | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EM3  | INCOMPATIBLE CON OTROS USOS URBANOS                                                 | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
| ER<br>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO<br>Apartado 4.8.2.7C                     | ER1  | ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES                                            | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | ER2  | ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES                                         | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | ER3  | ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES                                           | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
| EU<br>EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS<br>Apartado 4.8.2.8              | EU1a | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS SIN CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU1b | TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS CON CREMATARIO                                    | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU2  | CEMENTERIO                                                                          | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU3  | SERVICIO DE LIMPIEZA                                                                | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU4  | SUMINISTRO DE CARBURANTES                                                           | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU5  | ESTACIONES DE SERVICIO                                                              | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | EU6  | INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS                                  | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
| EL<br>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES<br>Artículo 4.9.1                | EL1  | ÁREAS AJARDINADAS                                                                   | PRINCIPAL  |                          | 1-2               | T |
|                                                                       | EL2  | ZONAS VERDES                                                                        | PRINCIPAL  |                          | 1-2               | T |
|                                                                       | EL3  | PROTECCIÓN DE CAUCES                                                                | PRINCIPAL  |                          | 1-2               | T |
| IR<br>INFRAESTRUCTURAS-REDES DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1A   | IR1  | ABASTECIMIENTO DE AGUA                                                              | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | S/<br>INSTALACIÓN | T |
|                                                                       | IR2  | SANEAMIENTO                                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |                   | T |
|                                                                       | IR3  | LÍNEAS ELÉCTRICAS                                                                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |                   | T |
|                                                                       | IR4  | LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES                                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |                   | T |
|                                                                       | IR5  | LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS                                                          | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |                   | T |
|                                                                       | IR6  | OTRAS                                                                               | SECUNDARIO | ASOCIADO                 |                   | T |
| IC<br>INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE INSTALACIONES<br>Apartado 4.10.1.1B | IC1  | DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS                                                    | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-8-11        | P |
|                                                                       | IC2  | DEPURADORAS (PREDEPURACIÓN)                                                         | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2                 | P |
|                                                                       | IC3  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES NO RENOVABLES                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-8           | P |
|                                                                       | IC4  | PRODUCCIÓN DE ENERGÍA CON FUENTES RENOVABLES                                        | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-8-11        | P |
|                                                                       | IC5  | CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                             | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO /ASOCIADO | 2-11              | T |
|                                                                       | IC6  | VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO                                                   | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
|                                                                       | IC6  | INSTALACIONES ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS                                  | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 2-4-5-8-11        | P |
| IS INFRAESTRUCTURAS SINGULARES<br>Apartado 4.10.1.1C                  | IS1  | OTRAS INSTALACIONES                                                                 | PROHIBIDO  |                          |                   |   |
| AA<br>ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.<br>Artículo 4.11.1                       | AA1  | HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO                   | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2               | P |
|                                                                       | AA2  | CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO       | SECUNDARIO | ASOCIADO                 | 1-2               | P |
|                                                                       | AA3a | ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES                                                     | SECUNDARIO | COMPLEMENTARIO           | 2                 | T |
|                                                                       | AA3b | ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES | PROHIBIDO  |                          |                   |   |

|                                                                                                  |        |                                                                                |            |          |       |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|-------|---|
|                                                                                                  | AA3c   | SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES     | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AA4a   | VIVEROS E INVERNADEROS: DOMÉSTICOS                                             | SECUNDARIO | ASOCIADO | 1-2-8 | P |
|                                                                                                  | AA4b-c | VIVEROS E INVERNADEROS COMERCIALES: ESCASA ENTIDAD / COMPLEJA ENTIDAD          | SECUNDARIO | ASOCIADO | 1-2-8 | P |
|                                                                                                  | AA5    | DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC                                     | SECUNDARIO | ASOCIADO | 1-2-8 | P |
| <b>AG</b><br><b>ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.</b><br><b>Artículo 4.12.1</b> | AG1    | EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS                                             | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG2    | GANADERÍA INTENSIVA                                                            | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG3    | GANADERÍA EXTENSIVA                                                            | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG4    | PISCICULTURA                                                                   | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG5    | APICULTURA                                                                     | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG6    | LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES                                       | PROHIBIDO  |          |       |   |
|                                                                                                  | AG7    | NÚCLEOS ZOOLOGICOS                                                             | PROHIBIDO  |          |       |   |
| <b>AF</b><br><b>ACTIVIDAD FORESTAL</b><br><b>Artículo 4.13.1</b>                                 | AF1    | ACTIVIDAD FORESTAL DE CONSERVACIÓN                                             | PRINCIPAL  |          | 1-2   | P |
|                                                                                                  | AF2    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES AUTÓCTONAS                       | SECUNDARIO | ASOCIADO | 1-2   | P |
|                                                                                                  | AF3    | ACTIVIDAD FORESTAL DE PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS | PROHIBIDO  |          |       |   |