



Ayuntamiento de Arganda del Rey

ARGANDA DEL REY

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA NORMATIVA ASUMIDA

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

ARGANDA DEL REY

PLAN GENERAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

III-2.3 NORMATIVA ASUMIDA

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^o Rueda Colinas, arquitecto
M^o 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

TÍTULO 0.	PRESENTACIÓN	
TÍTULO 1.	ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	1
CAPÍTULO 1.1	.API-1: FINANZAUTONAVES (ANTIGUA UE-27)	3
CAPÍTULO 1.2	API-2: AMPLIACIÓN ESTE DE LOS VILLARES 1º Y 2º (ANTIGUAS UE-35 Y UE-36)	5
CAPÍTULO 1.3	API-3: LAS MONJAS (ANTIGUA UE-24)	7
CAPÍTULO 1.4	API-4: EL GUIJAR 1 (ANTIGUA UE-39)	9
CAPÍTULO 1.5	API-5: NUEVO CENTRO CULTUAL (ANTIGUA UE-103)	11
CAPÍTULO 1.6	API-6: VALDELARCIPRESTE (ANTIGUA UE-107)	13
CAPÍTULO 1.7	API-7: LA PERLITA (ANTIGUA UE-108)	15
CAPÍTULO 1.8	API-8: EL GRILLERO (ANTIGUA UE-110)	17
CAPÍTULO 1.9	API-9: CALLE DE LOS HUERTOS (ANTIGUA UE-116)	19
CAPÍTULO 1.10	API-10: CAMINO DE SAN MARTÍN (ANTIGUA UE-P-9A)	21
CAPÍTULO 1.11	API-11: HUTCHINSON (ANTIGUA UE-P-10A)	23
TÍTULO 2.	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO	25
CAPÍTULO 2.1	APD-1: VACANTE EL GUIJAR (ANTIGUA UE-15)	27
CAPÍTULO 2.2	APD-2: EL CAÑAL (ANTIGUA UE-20)	29
CAPÍTULO 2.3	APD-3: LA ESTRELLA (ANTIGUA UE-23)	31
CAPÍTULO 2.4	APD-4: ÁREA DE CENTRALIDAD (ANTIGUA UE-124)	33
CAPÍTULO 2.5	APD-5: RONDA DE LOS ALMENDROS (ANTIGUA UE-125)	35
CAPÍTULO 2.6	APD-6: MANZANA CALLE SILOS-DE LA HOZ (ANTIGUA UE-135)	37
CAPÍTULO 2.7	APD-7: DUERO (ANTIGUA UE-47)	39

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **Normativa Asumida** por el Plan General, que corresponde con el planeamiento de desarrollo aprobado previamente, del Avance del Plan General de Arganda del Rey, 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

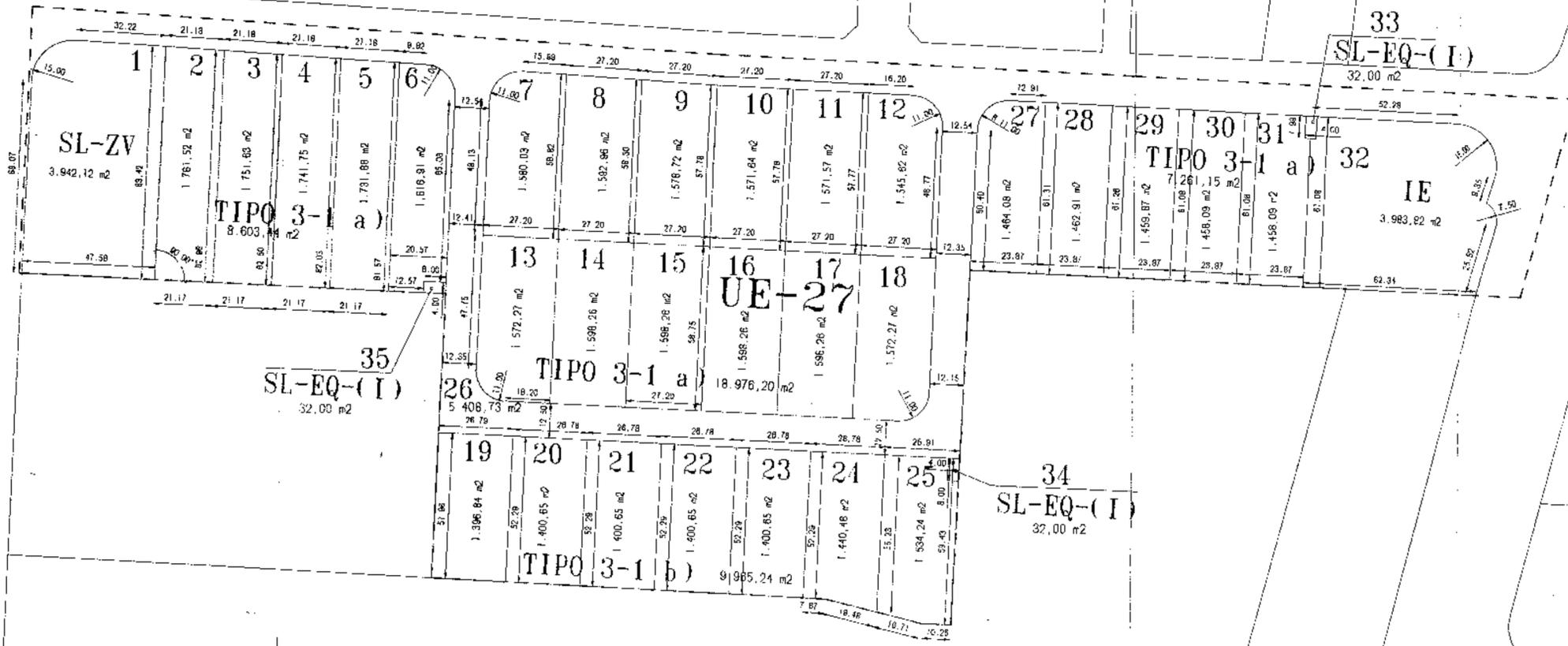
TÍTULO 1. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

El presente Título recopila la normativa urbanística de los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes en base a los que se ejecutaron algunas de las Unidades de Ejecución delimitadas por el PGOU anterior y que el presente Plan General delimita como Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano Consolidado, remitiendo su regulación a dichos instrumentos.

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-1	FINANZAUTONAVES	UE-27	PERI (BOCM nº 84 de 30-11-999)
API-2	AMPLIACIÓN ESTE DE LOS VILLARES 1º Y 2º	UE-35 / UE-26	PP (BOCM nº263 de 5-11-1999)
API-3	LAS MONJAS	UE-24	PP (A.D. 1-10-2008)
API-4	EL GUIJAR 1	UE-39	PP (BOCM nº 260 de 2-11-1999)
API-5	NUEVO CENTRO CULTURAL	UE-103	PPRI (BOCM nº 231 de 28-10-2001)
API-6	VALDELARCIPRESTE	UE-107	PS (BOCM nº 293 de 9-12-2005)
API-7	LA PERLITA	UE-108	PP (BOCM nº 225 de 21-10-2000)
API-8	EL GRILLERO	UE-110	PP (BOCM nº 28 de 3-2-2000)
API-9	CALLE DE LOS HUERTOS	UE-116	ED de la UE-116
API-10	CAMINO DE SAN MARTÍN	UE-P-9A	PPRI (BOCM nº 37 de 13-2-2006)
API-11	HUTCHINSON	UE-P-10A	PPRI (BOCM nº 286 de 1-12-2004)

CAPÍTULO 1.1 API-1: FINANZAUTONAVES

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-1	FINANZAUTONAVES	UE-27	PERI (BOCM nº 84 de 30-11-999)

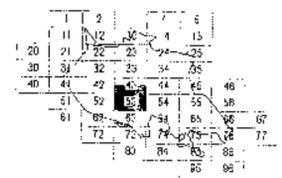


COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
 TECNICO DE LA CONSTRUCCION
 24 MAR 99 302581
 SIN EFECTOS DE CUALIFICACION

USO PRODUCTIVO-TERCIARIO
 TIPO 3-1 a) POLIGONA INDUSTRIAL ADOSADA
 TIPO 3-1 b) POLIGONA INDUSTRIAL ADOSADA SUBDIVISIBLE ZV
 IE INDUSTRIA ESCAPAFAT

USO EQUIPAMIENTO-ZONAS VERDES- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
 ZONAS VERDES
 INFRAESTRUCTURAS

SG/SL: SISTEMA GENERAL / SISTEMA LOCAL
 LINEA C. MITE CALIFICACION
 LINEA L. MITE DE AMBITO
 UE-3 UNIDAD DE EJECUCION
 20.00 COTA DE REFERENCIA A ALINEACIONES
 20.00 COTA DE REFERENCIA A INEACIONES
 1.568 m² SUPERFICIE PARCELAS Y CALIFICACIONES



INGENIERIA Y ARQUITECTURA

C/ Juan de la Cierva s. 22 I B. 28000 Arganda de Rey (MADRID) T. 91 55963811

PROYECTO: PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR UE-27

SITUACION: ARGANDA DEL REY (MADRID)

PLANO: PARCELACION PROPUESTA.

PROF. EDIF.: DOMINGO ARIZ GENTIL

BOCH CRO. INGENIERAL

RICARDO MARTINEZ S. PLATERA

24 MAR 1999

BOCH CRO. INGENIERAL

BOCH CRO. INGENIERAL

6. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE MANZANAS Y PARCELAS.

Dado que el presente PERI, tras calificar el suelo pormenorizadamente, asigna edificabilidades concretas a cada manzana y cada parcela expresamente, no será pertinente aplicar las edificabilidades unitarias previstas por cada Ordenanza de aplicación, y, en cambio, será necesario aportar las edificabilidades asignadas a cada parcela.

MANZANA	PARCELA	CALIF. SUELO	SUP. SUELO	SUP. EDIFIC.
			m ² a	m ² c
NORTE	32	F	3.983,82	4.000,00
NORTE	33	SL-EQ I	32,00	0,00
NORTE	31	TIPO 3-1ªa)	1.458,09	882,24
NORTE	30	TIPO 3-1ªa)	1.458,09	882,24
NORTE	29	TIPO 3-1ªa)	1.459,87	882,24
NORTE	28	TIPO 3-1ªa)	1.402,91	882,24
NORTE	27	TIPO 3-1ªa)	1.464,09	882,24
CENTRO EXT.	26	SL-TC	5.408,73	0,00
CENTRO EXT.	7	TIPO 3-1ªa)	1.580,03	1.054,91
CENTRO EXT.	8	TIPO 3-1ªa)	1.592,96	1.054,91
CENTRO EXT.	6	TIPO 3-1ªa)	1.578,72	1.054,91

CENTRO EXT.	10	TIPO 3-1ªa)	1.577,64	1.054,91
CENTRO EXT.	11	TIPO 3-1ªa)	1.571,57	1.054,91
CENTRO EXT.	12	TIPO 3-1ªa)	1.545,62	1.054,91
CENTRO EXT.	13	TIPO 3-1ªa)	1.572,27	1.054,91
CENTRO EXT.	14	TIPO 3-1ªa)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	15	TIPO 3-1ªa)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	16	TIPO 3-1ªa)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	17	TIPO 3-1ªa)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	18	TIPO 3-1ªa)	1.572,27	1.054,91
CENTRO INT.	19	TIPO 3-1ªb)	1.396,64	883,83
CENTRO INT.	20	TIPO 3-1ªb)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	21	TIPO 3-1b)	1.400,85	883,83
CENTRO INT.	22	TIPO 3-1b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	23	TIPO 3-1b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	24	TIPO 3-1b)	1.410,46	883,83
CENTRO INT.	25	TIPO 3-1b)	1.534,24	883,83
CENTRO INT.	34	SI-EQ-1	32,00	0,00

CENTRO EXT.	10	TIPO 3-1 ^a a)	1.571,84	1.054,91
CENTRO EXT.	11	TIPO 3-1 ^a a)	1.571,57	1.054,91
CENTRO EXT.	12	TIPO 3-1 ^a a)	1.545,02	1.054,91
CENTRO EXT.	13	TIPO 3-1 ^a a)	1.572,27	1.054,91
CENTRO EXT.	14	TIPO 3-1 ^a a)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	15	TIPO 3-1 ^a a)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	16	TIPO 3-1 ^a a)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	17	TIPO 3-1 ^a a)	1.598,26	1.054,91
CENTRO EXT.	18	TIPO 3-1 ^a a)	1.572,27	1.054,91
CENTRO INT.	19	TIPO 3-1 ^b b)	1.396,64	883,83
CENTRO INT.	20	TIPO 3-1 ^b b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	21	TIPO 3-1 ^b b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	22	TIPO 3-1 ^b b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	23	TIPO 3-1 ^b b)	1.400,65	883,83
CENTRO INT.	24	TIPO 3-1 ^b b)	1.440,46	883,83
CENTRO INT.	25	TIPO 3-1 ^b b)	1.534,24	883,83
CENTRO INT.	34	SL EQ-1	39,00	0,00

SUR	2	TIPO 3-1a)	1.761,52	1.055,05
SUR	3	TIPO 3-1a)	1.751,63	1.055,05
SUR	4	TIPO 3-1a)	1.741,75	1.055,05
SUR	5	TIPO 3-1a)	1.731,88	1.055,05
SUR	6	TIPO 3-1a)	1.616,91	1.055,05
SUR	35	SI-EQ-I	52,00	0,00
SUR	1	SI-ZV	3.549,12	0,00

6.1.- Ordenanzas de aplicación en el ámbito de este PERI.

Las Ordenanzas de aplicación en el presente PERI serán las TIPO 3-1ª a), SI-ZV y SI-EQ-(I) del vigente Plan General de 1989 de Arganza del Rey con las siguientes especificidades:

TIPO 3-1ª a): La parcela máxima admisible será de 1.770 m² de suelo y la edificabilidad será la señalada expresamente por la Ficha de Características del epígrafe 6. de este PERI.

TIPO 3-1ª b): La parcela máxima admisible será de 1.770 m² de suelo y la edificabilidad será la señalada expresamente por la Ficha de Características del epígrafe 6. de este PERI. Sin perjuicio de lo anterior el propietario de la parcela podrá instar del Ayuntamiento la subdivisión de las parcelas determinadas en este PERI en dos unidades idénticas, correspondientes a la mitad de la inicial. El reparto de edificabilidad será al 50% de la inicial.

Parcelas nº 31 y 32: Podrán agruparse a fin de constituir una sola parcela calificada como "b", dotada de la edificabilidad suma de la parcela nº 32 y la de la parcela nº 31, multiplicada previamente esta última por el factor $k=(1,35/1,33)$.

6.2.- Estudio de Detalle de las parcelas nº 31 y 32

La parcela nº 31 ha sido calificada pormenorizadamente por este PERI como TIPO 3 (ª a), tal y como aparece reflejada en la Ficha de Características de este PERI en su epígrafe 6.. Asimismo la parcela nº 32 ha sido calificada como IE.

Opcionalmente podrá desarrollarse un Estudio de Detalle que englobe dichas parcelas en una sola calificada de IE, operando con su aprovechamientos como prevé el propio PERI.

La parcela resultante dispondrá de una superficie suma de la de las anteriores y de una edificabilidad obtenida como sigue:

Edificabilidad total= (Edif. nº31 x (1.03/1.33)) + Edif. Nº32

Art. 7.06.03. TIPO 3: PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLIGONOS

1. Definición y uso característico.

Recoge todo tipo de industrias, almacenes y talleres, adosadas o en minipolígonos de reducido tamaño.

Se contemplan dos grados en función de las diferentes tipologías edificatorias: Grado 1º Adosada, Grado 2º Minipolígono.

Una actividad por parcela en Grado 1º y tantas como módulos de 600 m² de suelo quepan en Grado 2º.

2. Características.

	1º. ADOSADA	2º. MINIPOLIGONO
Superficie parcela mínima:	600 m ²	7.200 m ²
Superficie parcela máxima:	1.600 m ²	15.000 m ²
Frente mínimo:	13 m.	50 m.
Frente máximo:	40 m.	-
Diámetro círculo inscribible:	13 m.	-
Ocupación máxima:	60%	60%
Coeficiente edificabilidad:	0,65 m ² c/m ² s	0,70 m ² c/m ² s
Longitud máxima de la edificación:	100 m.	100 m.
Tamaño mínimo nave:	1/parcela	300 m ² c
Retranqueos: frente	12,5 m.	15 m.
lateral	- m.	- m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalente a 12 m.

Medida a la cornisa del edificio (*).

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-	1/1.000 m ² c
ligeros:	1/175 m ² c	1/100 m ² c

(*) Salvo para las instalaciones debidas a requerimientos técnicos del proceso industrial.

Aparcamiento ligeros total: Cuando la presente Ordenanza se utilice como modelo tipomorfológico en ordenaciones desarrolladas a través de planeamiento de detalle el total de plazas de aparcamientos para vehículos ligeros, en el interior de parcela y sobre el viario público, deberá de ser mayor de 1 plaza cada 75 m² en Grado 1º y 2º. En la solicitud de licencia de edificación se deberá de hacer constar la forma en que se resuelve tal estándar sobre el viario público, sin afectar a otras propiedades, esto es, en el frente de parcela propio y en su margen de calle, o, en su caso, presentando la pertinente autorización del tercero afectado. La solicitud podrá ser denegada motivadamente en defensa de la adecuada funcionalidad pública del viario afectado.

Ajardinamiento: 1 árbol cada 100 m² de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc.

El ajardinamiento en el Grado 1º deberá disponerse en el frente al viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las plazas de aparcamiento y las aceras públicas.

En el Grado 2º el ajardinamiento es libre, si bien deberá constar explícitamente en el Proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno. A pesar de todo en estas parcelas no podrá pavimentarse más del 20% de su superficie total.

Vallado de parcelas: Los vallados de parcelas en el Grado 2º, deberán estar compuestos:

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresalga 0,10 m. sobre la rasante de la acera.
- Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m. de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m.
- Cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada por 60% de huecos y 30% de vacíos, hasta un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo. Los vallados de parcela en el Grado 1º están totalmente prohibidos en el frente de parcela al viario público. Sobre la alineación sólo podrán disponerse cambios de pavimentación, pendiente de la misma, bordillos con una altura máxima de 0,05 metros, arbolado, elementos de iluminación, elementos de señalización publicitaria, etc.

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 20% de su superficie construida, en primera, segunda planta o entreplanta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.

En el Grado 2º podrá destinarse igual superficie pero agrupada en un único edificio de uso compartido o delegado.

3. Cambio de Grado.

Si bien el mercado parece tender hacia la nave en hilera, los notables perjuicios que tal disposición comporta para el medio urbano aconsejan permitir el paso del Grado 1º al Grado 2º, manteniendo la cuantía del aprovechamiento homogeneizado y apropiable por los particulares.

4. Mantenimiento de la urbanización interior de parcela.

La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de Propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.

Las instalaciones de toma de energía eléctrica o agua deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.

5. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Industrias tipo 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes tipo 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas O-1 y O-2.
- Docente subsector profesional o laboral dependiente del uso principal.
- Servicios administrativos.
- Equipamientos Deportivos, Administración y pequeños servicios urbanos (artículo 5.02.47 Normas Generales)
- Hostelería R-1 y R-2
- Comercial C-1 y C-2
- Actividades Recreativas categoría BC-4
- Una vivienda de vigilante en Grado 2º para toda la parcela.
- Estaciones de servicio en el grado 1º adosada

6. Usos compatibles con el principal.

- Oficinas o comercial en el porcentaje señalado, en planta baja, entreplanta o primera, adscritas a la actividad principal en Grado 1º (O-2, C-1), o no adscritas en Grado 2º (O-2, C-1).
- Aparcamientos adscritos en planta sótano en Grado 2º siempre que su uso sea colectivo y dispongan de una única salida y entrada de vehículos (AP-1, AP-2 sólo comunitarios).
- Una vivienda por parcela para el vigilante del minipolígono en Grado 2º.
- Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- El conjunto de los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 50% de la edificabilidad total.

7. Usos permitidos en los retranqueos.

a) Al frente de parcela:

Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1 - Carga y Descarga - Paso de vehículos - Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobras de vehículos.

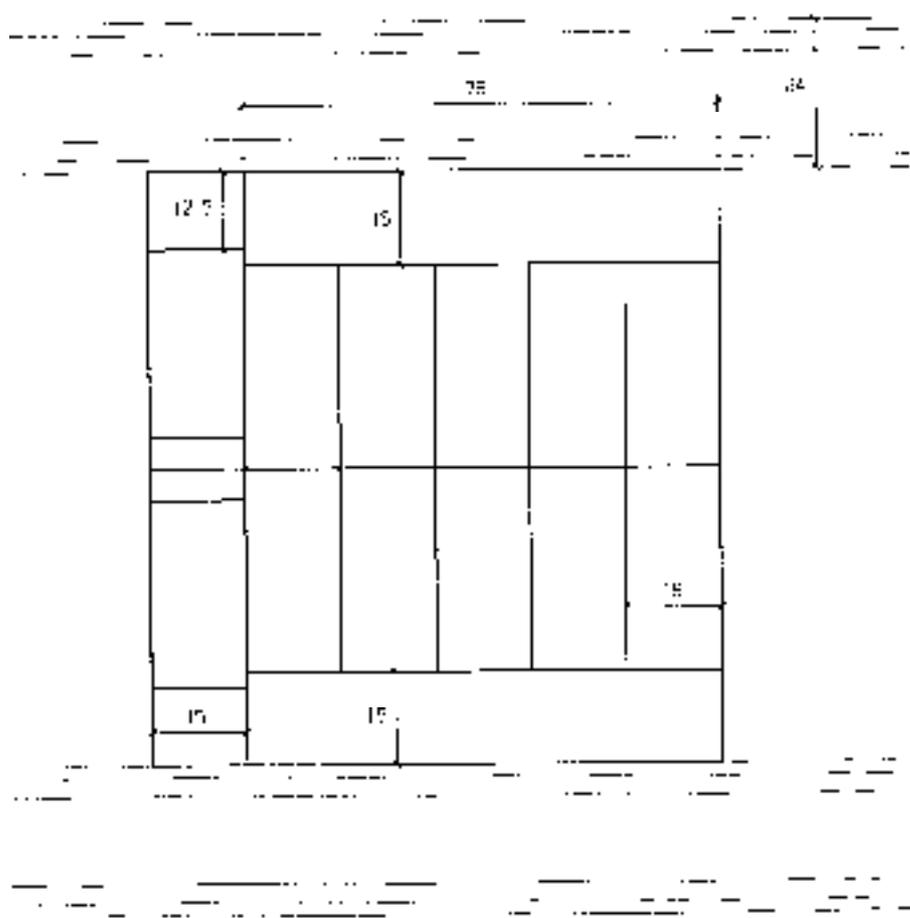
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

b) Al fondo de parcela:

Carga y Descarga - Aparcamiento – Ajardinamiento - Paso de vehículos - Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobras de vehículos.

8. Accesibilidad.

En Grado 2º no podrá la parcela disponer de más de un acceso al viario público, salvo que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, en razón de las condiciones de la vía que reciba el acceso, sea aconsejable disponer de un acceso y una salida independientes.



GRAFICE TIPO 3 - PEQUEÑA INDUSTRIA ACTIVADA O EN CONSTRUCCIÓN

E: 1/100

Art. 7.06.06. INDUSTRIA ESCAPARATE

1. Definición.

Recoge 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. Su tipología será la de edificación aislada en parcela independiente ajardinada.

2. Características.

Superficie parcela mínima:	2.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²
Frente mínimo:	50 m.
Frente máximo:	150 m.
Diámetro círculo inscribible:	40 m.
Ocupación máxima:	50%
Coeficiente edificabilidad:	1 m ² c/m ² s
Retranqueos:	
frente	11 m.
lateral	5,5 m. (1)
fondo	5,5 m.
Altura máxima:	3 plantas equivalente a 12,5 m.
Aparcamiento interior parcela:	
pesados:	-
ligeros:	1/100 m ² c

Aparcamiento ligeros total: Cuando la presente Ordenanza se utilice como modelo tipomorfológico en ordenaciones desarrolladas a través de planeamiento de detalle el total de plazas de aparcamientos para vehículos ligeros, en el interior de parcela y sobre el viario público, deberá de ser mayor de 1 plaza cada 50 m²c.

Ajardinamiento: 1 árbol cada 100 m² de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc.

El ajardinamiento es libre, si bien deberá constar explícitamente en el Proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno. A pesar de todo en estas parcelas no podrá pavimentarse más del 20% de su superficie total.

Vallado de parcelas: Los vallados de parcelas deberán estar compuestos:

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresalga 0,10 m. sobre la rasante de la acera.
- Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m. de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m.
- Cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada por 60% de huecos y 30% de vacíos, hasta una altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

3. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Hoteles y Residencias: H-1 y H-2.
- Hostelería H-1, H-2, R-1 y R-2.
- Industrias categorías 1ª y 2ª.
- Almacenes categorías 1ª y 2ª.
- Una vivienda de vigilante en edificio independiente.
- Aparcamientos.
- Comercial C-1 a C-7.
- Oficina O-1 y O-2
- Equipamientos Deportivo, Sanitario, Asistencial, Educativo y Administración y pequeños servicios urbanos (artículo 5.02.47 Normas Generales).
- Actividades Recreativas categoría BC-4
- Tanatorios y otros servicios funerarios.
- Estaciones de servicio

4. Usos compatibles con el principal.

- Oficinas en el % señalado, en planta baja, entreplanta y primera, adscritas al uso principal (O-2).
- Aparcamientos adscritos en cualquier planta (AP-3).
- Hostelería adscrita a la actividad principal en planta primera hasta un máximo de 5 m²/empleo (R-1).
- Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 30% de la edificabilidad total.
- Industrial adscrito a venta (1ª y 2ª).
- Almacenaje adscrito a venta (A-1).
- Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Una vivienda para el vigilante en primera planta.

5. Usos permitidos en los retranqueos.

a) Al frente de parcela:

Ajardinamiento (AR-1) - Aparcamiento - Carga y descarga - Paso de vehículos.

Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

b) A laterales y fondo:

Carga y descarga - Aparcamiento (AP-1) - Ajardinamiento - Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (*) - Almacenamiento productos (*)

(*) Siempre que liberen un paso de 3,5 m. para vehículos de Protección Ciudadana.

6. Usos prohibidos.

Se prohíben los usos industriales, talleres y almacenes no vinculados a la venta directa de sus propios productos.

(1) Podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales por acuerdo notarial, e inscripción registral del mismo, entre colindantes, sin superar por este motivo los restantes parámetros de la Ordenanza.

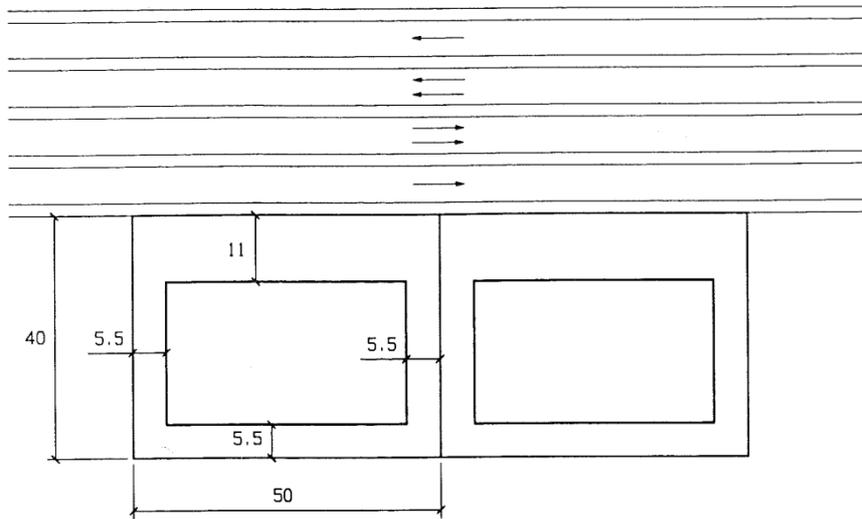


GRAFICO INDUSTRIA ESCAPARATE

E: 1/100

CAPÍTULO 1.2 API-2: AMPLIACIÓN ESTE DE LOS VILLARES 1º Y 2º

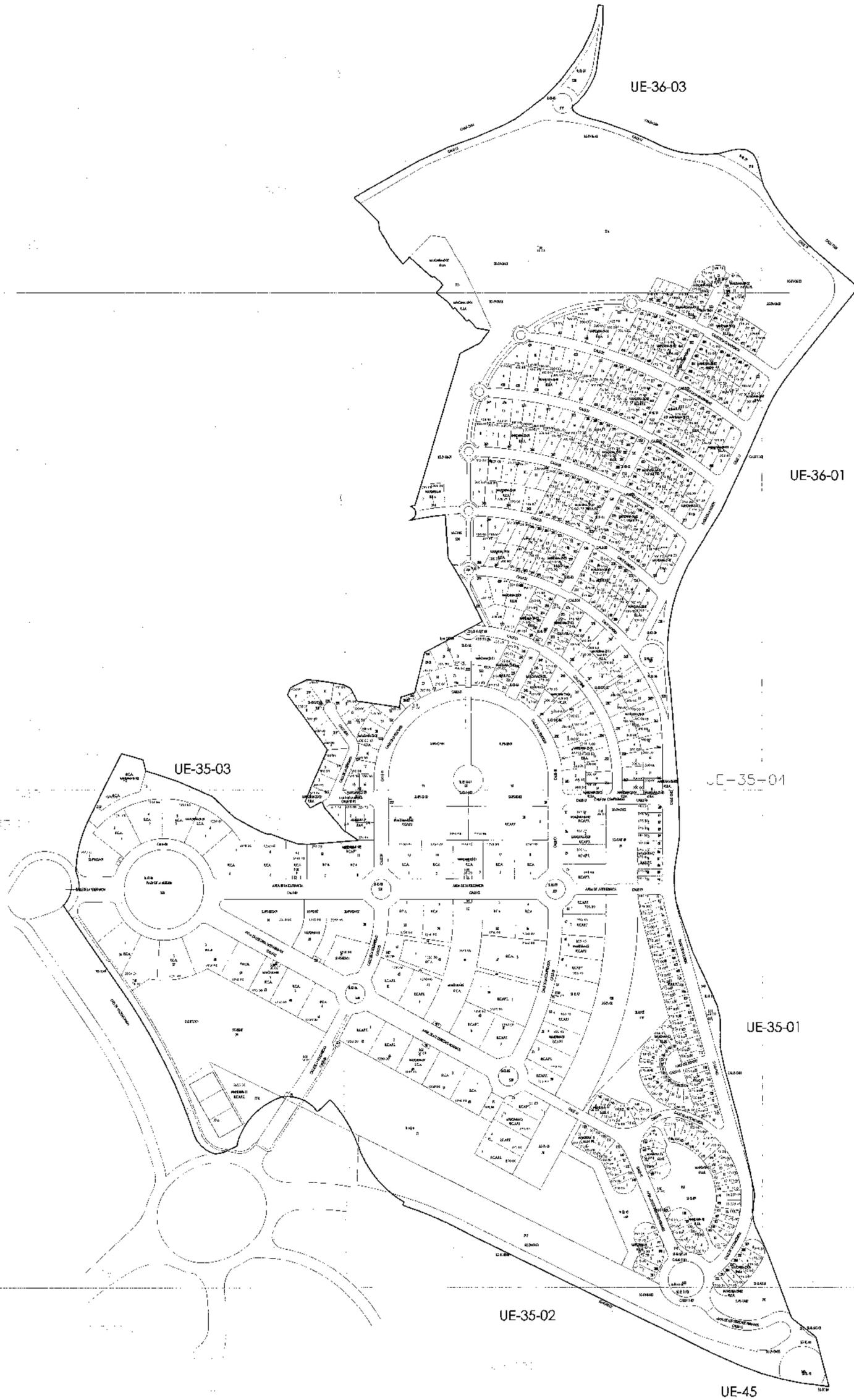
NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-2	AMPLIACIÓN ESTE DE LOS VILLARES 1º Y 2º	UE-35 / UE-26	PP (BOCM nº263 de 5-11-1999)

SECTOR-4.

SECTOR 3.

SECTOR-2

SECTOR-1



PROYECTO	PARCELACION AMPLIACION ESTE DE LOS V. UNIDAD 1, UE-35	ESCALA	1/2000
EMPLAZAMIENTO	CARRERA DE LOS CHOS MARGEN DERECHA	FECHA	15/05/08
ESTADIOS	LOS VILARIS ARGANDA DEL REY MADRID	PROYECTISTA	INSA 2008
	PARCELACION BASICA		

en fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

7.13.- CUADRO RESUMEN TIPOLOGIA R.C.A.

MANZANA	PARC.	SUP.PRIV.	SUP.COMUN	SUP.TOTAL	ORDEN.	COEF.	APROV. Nº VIV. M2c.	
1	1	1251,66	239,44	1491,1	RCA	1,81337	2703,92	13
	2	1251,66	239,44	1491,1	RCA	1,77520	2647,00	16
	3	1251,66	239,44	1491,1	RCA	1,77520	2647,00	16
	4	1251,66	239,44	1491,1	RCA	1,77520	2647,00	16
	5	1836,50	351,32	2187,82	RCA	1,30638	2858,12	16
	6	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,34025	1995,80	19
1	7	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,52293	2.267,82	20
	8	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,52293	2.267,82	20
		10593,14	2026,44	12619,58			20034,48	136
2	1	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,49704	2229,27	20
	2	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,45286	2163,48	20
	3	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,41343	2104,77	20
	4	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,53646	2287,98	20
		5000,00	956,48	5956,48			8785,50	80
5	1	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,49704	2229,27	20
	2	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,45286	2163,48	20
	3	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,41343	2104,77	20
	4	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,53646	2287,98	20
	5	2500,00	478,25	2978,25	RCA	1,51675	4.517,25	40
	11	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,41343	2.104,77	20
		8750,00	1673,85	10423,85			15407,52	140
8	1	3664,21	701,02	4365,23	RCA	0,00229	10,00	45
	2	1251,66	239,44	1491,1	RCA	0,00671	10,00	16
	3	1836,50	351,32	2187,82	RCA	0,00457	10,00	16
	4	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,47204	2192,05	15
	5	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,48744	2214,97	20
	6	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,73311	2580,81	17
		10502,37	2009,14	12511,51			7017,83	129
9	3	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,73572	2584,70	20
	4	1250,00	239,12	1489,12	RCA	1,36779	2036,81	19
		2500,00	478,24	2978,24			4621,51	39
TOTALES		37345,51	7144,15	44489,66		1,255726	55866,84	524,00

6 MAR. 2013

7.14.- CUADRO RESUMEN TIPOLOGIA R.C.A. P.P.

SECRETARIA GENERAL

CDAM
 VISADO

MANZANA	PARC.	SUP.PRIV.	SUP.COMUN	SUP.TOTA L	ORDEN	COEF.	APROX	Nº VIV M2c.
2	5	2751,96	526,45	3278,41	RCA.PP.	2,17038	7.115,38	60
	6	2751,96	526,45	3278,41	RCA.PP.	2,17038	7.115,38	60
		5503,92	1052,90	6556,82			14.230,76	120
3	1	755,88	144,60	900,48	RCA.PP.	2,82337	2.542,39	20
	2	870,00	166,43	1036,43	RCA.PP.	2,05045	2.125,15	20
	3	870,00	166,43	1036,43	RCA.PP.	2,05045	2.125,15	20
	4	827,51	158,30	985,81	RCA.PP.	2,15750	2.125,15	20
		3323,39	635,76	3959,15			8.919,58	80
5	6	2500,00	478,25	2978,25	RCA.PP.	1,84312	5.499,26	40
	7	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,40995	2.099,58	19
	8	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,40610	2.093,85	19
	9	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,34025	1.995,80	19
	10	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,34025	1.995,80	19
		7500,00	1434,73	8934,73			13.674,29	116
6	1	755,88	144,60	900,48	RCA.PP.	3,08460	2.777,62	20
	2	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	2,03356	2.314,66	20
	3	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	2,03356	2.314,66	20
	4	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	2,03356	2.314,66	20
		3622,23	692,94	4315,17			9.721,60	80
7	1	755,88	144,60	900,48	RCA.PP.	0,01111	10,00	20
	2	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	1,75342	1.955,80	20
	3	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	1,75342	1.955,80	20
	4	955,45	182,78	1138,23	RCA.PP.	1,75342	1.955,80	19
		3622,23	692,94	4315,17			5.997,40	79
8	8				RCA.PP.			5
								5
9	1	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,56946	2.381,79	19
	2	1250,00	239,12	1489,12	RCA.PP.	1,64404	2.448,17	20
		2500,00	478,24	2978,24			4.829,96	39
10	1	755,88	144,60	900,48	RCA.PP.	2,21637	1.995,80	20
	2	870,00	166,43	1036,43	RCA.PP.	1,92565	1.955,80	20
	3 y 4	1740,00	332,86	2072,86	RCA.PP.	1,92565	3.991,60	43
		3365,88	643,89	4009,77			7.983,20	83
11	1	2953,36	565,04	3518,40	RCA.PP.	2,02251	7.125,51	60
		2953,36	565,04	3518,40			7.125,51	60

TOTALES		32391,01	6196,44	38587,45		1,878391	72482,30	662
----------------	--	-----------------	----------------	-----------------	--	-----------------	-----------------	------------

7.16.- CUADRO RESUMEN TIPOLOGIA RUH Y RUH P.P. SECRETARIA GENERAL

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO
12	1	193,51	RUH P.P.	0,78	150,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	5	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	6	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	193,51	RUH P.P.	0,78	150,00
		1987,02			1650,00
13	1	191,73	RUH P.P.	0,78	150,00
	2	176,00	RUH P.P.	0,85	150,00
	3	175,23	RUH P.P.	0,86	150,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	6	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	9	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	13	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	14	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	15	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	16	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	17	187,50	RUH P.P.	0,80	150,00
	18	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	19	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	20	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	21	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	22	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	23	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	24	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	25	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	26	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	27	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	28	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	29	175,00	RUH	0,68	119,00
	30	175,00	RUH	0,68	119,00
	31	175,00	RUH	0,68	119,00
	32	267,51	RUH	0,68	181,91
	33	226,17	RUH	0,68	153,79
	34	186,45	RUH	0,68	126,79
	35	177,10	RUH	0,68	120,43
	36	176,90	RUH	0,68	120,29
	37	176,90	RUH	0,68	120,29
	38	176,90	RUH	0,68	120,29
	39	176,90	RUH	0,68	120,29

LA SECRETARIA GENERAL

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO
	40	176,90	RUH	0,68	120,29
	41	176,90	RUH	0,68	120,29
	42	176,90	RUH	0,68	120,29
	43	176,90	RUH	0,68	120,29
	44	177,10	RUH	0,68	120,43
	45	186,45	RUH	0,68	126,79
	46	221,26	RUH	0,68	150,46
		8350,20			6449,92
14	1	239,35	RUH P.P.	0,58	140,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	6	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	8	189,54	RUH P.P.	0,74	140,00
		1478,89			1120,00
15	1	250,25	RUH P.P.	0,56	140,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	6	200,98	RUH P.P.	0,70	140,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,80	140,00
	11	189,54	RUH P.P.	0,74	140,00
		2040,77			1540,00
16	1	250,25	RUH	0,68	170,17
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	220,74	RUH	0,68	150,10
		1170,99			796,27
17	1	222,73	RUH	0,68	151,45
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	220,45	RUH	0,68	149,91
	7	220,45	RUH	0,68	149,91
	8	175,00	RUH	0,68	119,00
	9	175,00	RUH	0,68	119,00
	10	175,00	RUH	0,68	119,00
	11	175,00	RUH	0,68	119,00
	12	175,00	RUH	0,68	119,00
	13	175,00	RUH	0,68	119,00
	14	220,45	RUH	0,68	149,91
	15	220,45	RUH	0,68	149,91
	16	175,00	RUH	0,68	119,00
	17	175,00	RUH	0,68	119,00
	18	175,00	RUH	0,68	119,00

07 MAYO 2008

INSTRUMENTO GENERAL

MANZANA	PARC.	SUP. NETA	ORDENANZA	COEF. EDIF.	APROVECHAMIENTO
	19	175,00	RUH	0,68	119,00
	20	222,73	RUH	0,68	151,45
		3777,26	RUH	0,68	2568,54
18	1	250,25	RUH	0,68	170,17
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	220,74	RUH	0,68	150,10
		1170,99			796,27
19	1	250,25	RUH	0,68	170,17
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	175,00	RUH	0,68	119,00
	7	193,14	RUH	0,68	131,33
		1318,39			896,50
20	1	250,54	RUH	0,68	170,37
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	175,00	RUH	0,68	119,00
	7	175,00	RUH	0,68	119,00
	8	249,26	RUH	0,68	169,49
		1549,80			1053,86
23 02	1	187,03	RUH P.P.	0,80	150,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	6	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
		1062,03			900,00
24 02	1	187,03	RUH P.P.	0,80	150,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	6	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
		1062,03			900,00
27 02	1	180,15	RUH P.P.	0,83	150,00
	2	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	3	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	4	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	5	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	6	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
		1055,15			900,00
28 02	1	180,15	RUH	0,68	122,50
	2	175,00	RUH	0,68	119,00
	3	175,00	RUH	0,68	119,00
	4	175,00	RUH	0,68	119,00
	5	175,00	RUH	0,68	119,00
	6	175,00	RUH	0,68	119,00
		1055,15			717,50

LA SECRETARÍA GENERAL

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO
29 02	1	181,10	RUH P.P.	0,83	150,00
	2	179,68	RUH P.P.	0,83	150,00
	3	178,46	RUH P.P.	0,84	150,00
	4	177,44	RUH P.P.	0,85	150,00
	5	176,60	RUH P.P.	0,85	150,00
	6	177,86	RUH P.P.	0,84	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	176,30	RUH P.P.	0,85	150,00
	13	176,97	RUH P.P.	0,85	150,00
	14	177,79	RUH P.P.	0,84	150,00
	15	178,77	RUH P.P.	0,84	150,00
	16	179,90	RUH P.P.	0,83	150,00
		2835,87			2400,00
30 02	1	181,10	RUH P.P.	0,83	150,00
	2	179,68	RUH P.P.	0,83	150,00
	3	178,46	RUH P.P.	0,84	150,00
	4	177,44	RUH P.P.	0,85	150,00
	5	176,60	RUH P.P.	0,85	150,00
	6	177,86	RUH P.P.	0,84	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	176,30	RUH P.P.	0,85	150,00
	13	176,97	RUH P.P.	0,85	150,00
	14	177,79	RUH P.P.	0,84	150,00
	15	178,77	RUH P.P.	0,84	150,00
	16	179,90	RUH P.P.	0,83	150,00
		2835,87			2400,00
31 02	1	178,75	RUH P.P.	0,84	150,00
	2	177,88	RUH P.P.	0,84	150,00
	3	177,14	RUH P.P.	0,85	150,00
	4	176,51	RUH P.P.	0,85	150,00
	5	176,00	RUH P.P.	0,85	150,00
	6	176,82	RUH P.P.	0,85	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	175,84	RUH P.P.	0,85	150,00
	13	176,28	RUH P.P.	0,85	150,00
	14	176,81	RUH P.P.	0,85	150,00
	15	177,43	RUH P.P.	0,85	150,00
	16	178,15	RUH P.P.	0,84	150,00
		2822,61			2400,00

en fecha 07 MAYO 2008

U131

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO GENERAL
32 02	1	178,75	RUH P.P.	0,79	141,05
	2	177,88	RUH P.P.	0,80	141,89
	3	177,14	RUH P.P.	0,72	126,67
	4	176,51	RUH P.P.	0,80	141,89
	5	176,00	RUH P.P.	0,80	141,05
	6	176,82	RUH P.P.	0,83	147,31
	7	175,00	RUH P.P.	0,84	146,30
	8	175,00	RUH P.P.	0,84	146,30
	9	175,00	RUH P.P.	0,84	146,30
	10	175,00	RUH P.P.	0,84	146,30
	11	175,00	RUH P.P.	0,85	148,32
	12	175,84	RUH P.P.	0,80	141,05
	13	176,28	RUH P.P.	0,80	141,89
	14	176,81	RUH P.P.	0,72	126,67
	15	177,43	RUH P.P.	0,80	141,89
	16	178,15	RUH P.P.	0,79	141,05
		2822,61			2265,93
33 02	1	177,53	RUH	0,70	124,05
	2	176,96	RUH	0,70	124,05
	3	176,46	RUH	0,72	126,55
	4	176,03	RUH	0,70	124,05
	5	175,68	RUH	0,71	124,05
	6	176,26	RUH	0,83	145,85
	7	175,00	RUH	0,83	145,00
	8	175,00	RUH	0,83	145,00
	9	175,00	RUH	0,83	145,00
	10	175,00	RUH	0,83	145,00
	11	175,00	RUH	0,84	146,96
	12	175,59	RUH P.P.	0,68	120,00
	13	175,90	RUH P.P.	0,68	120,00
	14	176,26	RUH P.P.	0,68	120,00
	15	176,70	RUH P.P.	0,68	120,00
	16	177,20	RUH	0,68	120,50
		2815,57			2096,06
34 02	1	177,53	RUH P.P.	0,84	150,00
	2	176,96	RUH P.P.	0,85	150,00
	3	176,46	RUH P.P.	0,85	150,00
	4	176,03	RUH P.P.	0,85	150,00
	5	175,68	RUH P.P.	0,85	150,00
	6	176,26	RUH P.P.	0,85	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	175,59	RUH P.P.	0,85	150,00
	13	175,90	RUH P.P.	0,85	150,00
	14	176,26	RUH P.P.	0,85	150,00
	15	176,70	RUH P.P.	0,85	150,00
	16	177,20	RUH P.P.	0,85	150,00
		2815,57			2400,00

en fecha 07 MAYO 2008

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO
35 02	1	176,84	RUH	0,68	119,97
	2	176,42	RUH	0,68	119,71
	3	176,05	RUH	0,68	119,51
	4	175,75	RUH	0,68	119,33
	5	175,49	RUH	0,68	150,00
	6	175,92	RUH	0,85	150,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,86	150,00
	12	175,44	RUH	0,68	119,30
	13	175,66	RUH	0,68	119,45
	14	175,94	RUH	0,68	119,64
	15	176,26	RUH	0,68	119,86
	16	176,62	RUH	0,68	120,10
		2811,39			2097,12
36 02	1	176,84	RUH P.P.	0,68	120,00
	2	176,42	RUH P.P.	0,68	120,00
	3	176,05	RUH P.P.	0,68	120,00
	4	175,75	RUH P.P.	0,68	120,00
	5	175,49	RUH P.P.	0,68	120,00
	6	175,92	RUH P.P.	0,68	120,00
	7	175,00	RUH P.P.	0,69	120,00
	8	175,00	RUH P.P.	0,69	120,00
	9	175,00	RUH P.P.	0,69	120,00
	10	175,00	RUH P.P.	0,69	120,00
	11	175,00	RUH P.P.	0,69	120,00
	12	175,44	RUH P.P.	0,68	120,00
	13	175,66	RUH P.P.	0,68	120,00
	14	175,94	RUH P.P.	0,68	120,00
	15	176,26	RUH P.P.	0,68	120,00
	16	176,62	RUH P.P.	0,68	120,00
		2811,39			1920,00
37 02	1	175,31	RUH	0,68	119,21
	2	175,01	RUH	0,68	119,01
	3	175,15	RUH	0,68	119,10
	4	175,32	RUH	0,68	119,22
	5	175,39	RUH	0,68	119,26
	6	175,71	RUH	0,68	119,48
	7	175,00	RUH	0,68	119,00
	8	175,00	RUH	0,68	119,00
	9	175,00	RUH	0,68	119,00
	10	175,00	RUH	0,68	119,00
	11	175,00	RUH	0,68	119,00
	12	175,32	RUH	0,68	119,22
	13	175,42	RUH	0,68	119,29
	14	175,15	RUH	0,68	119,10
	15	175,01	RUH	0,68	119,01
	16	175,34	RUH	0,68	119,23
		2803,13			1906,13

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO	VALOR GENERAL
38 02	1	176,37	RUH P.P.	0,85		150,00
	2	176,07	RUH P.P.	0,85		150,00
	3	175,80	RUH P.P.	0,85		150,00
	4	175,57	RUH	0,68		119,39
	5	175,38	RUH	0,68		119,26
	6	175,71	RUH	0,85		150,00
	7	175,00	RUH	0,86		150,00
	8	175,00	RUH	0,86		150,00
	9	175,00	RUH	0,86		150,00
	10	175,00	RUH	0,86		150,00
	11	175,00	RUH	0,86		150,00
	12	175,34	RUH	0,68		119,23
	13	175,51	RUH	0,68		119,35
	14	175,72	RUH	0,68		119,49
	15	175,97	RUH	0,68		119,66
	16	176,25	RUH	0,68		119,85
		2808,69				2186,23
39	1	176,09	RUH	0,80		140,00
	2	175,84	RUH	0,80		140,00
	3	175,63	RUH	0,80		140,00
	4	175,45	RUH	0,80		140,00
	5	175,28	RUH	0,80		140,00
	6	175,00	RUH	0,80		140,00
	7	175,00	RUH	0,80		140,00
	8	175,00	RUH	0,80		140,00
	9	175,00	RUH	0,80		140,00
	10	175,00	RUH	0,80		140,00
	11	175,00	RUH	0,80		140,00
	12	188,70	RUH	0,74		140,00
		2116,99				1680,00
40	1	179,04	RUH	0,78		140,00
	2	177,52	RUH	0,79		140,00
	3	176,38	RUH	0,79		140,00
	4	175,60	RUH	0,80		140,00
	5	175,28	RUH	0,80		140,00
	6	175,00	RUH	0,80		140,00
	7	175,00	RUH	0,80		140,00
	8	175,00	RUH	0,80		140,00
	9	175,00	RUH	0,80		140,00
	10	175,00	RUH	0,80		140,00
	11	175,00	RUH	0,80		140,00
	12	188,70	RUH	0,74		140,00
		2122,52				1680,00
TOTALES		59500,88				45720,33

en fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

7.17.- CUADRO RESUMEN TIPOLOGÍA RUA

MANZANA	PARC.	SUP. NETA	TOTAL.	ORDENANZA	COEF. EDIF.	APROVECHAMIENTO	
21	1	317,73					
	2	333,78	651,51	RUA	0,45	293,18	
	3	321,39					
	4	321,49	642,88	RUA	0,45	289,30	
			1294,39			582,48	
22	1	300,04			0,00	0,00	
	2	300,00	600,04	RUA	0,66	198,75	198,75
	3	300,00			0,13	40,00	
	4	300,00	600,00	RUA	0,07	40,00	80,00
	5	300,00			0,54	161,45	
	6	300,00	600,00	RUA	0,27	161,45	322,90
	7	300,00				135,00	
	8	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
	9	422,00	422,00	RUA	0,45	189,90	189,90
	10	400,00	400,00	RUA	0,45	180,00	180,00
	11	300,00				135,00	
	12	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
	13	300,00			0,70	210,42	
	14	305,58	605,58	RUA	0,69	210,42	420,84
	15	300,00			0,55	165,00	
	16	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	17	300,00			0,55	165,00	
	18	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	19	300,00					
	20	300,00					
	21	300,00					
	22	300,00	1200,00	RUA	0,24		289,98
	23	300,00			0,00	0,00	
	24	300,00	600,00	RUA	0,00	0,00	0,00
	25	400,00	400,00	RUA	0,45		180,00
	26	425,00			0,39	164,53	
	27	406,00	831,00	RUA	0,41	164,53	329,06
	28		484,66	RUA	0,00		0,00
		9143,28				3391,43	
23 01	1	402,88	402,88	RUA	0,41		165,00
	2	498,05			0,33	165,00	
	3	433,28	931,33	RUA	0,38	165,00	330,00
		1334,21				495,00	
24 01	1	300,00			0,55	165,00	
	2	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	3	478,82	478,82	RUA	0,34	165,00	165,00
	4	478,83	478,83	RUA	0,34	165,00	165,00
			1557,65				660,00
25	1	300,00			0,47	141,04	
	2	300,00	600,00	RUA	0,47	141,04	282,08
	3	300,00			0,49	148,40	
	4	300,00	600,00	RUA	0,49	148,40	296,80
	5	300,00			0,49	148,40	
	6	300,00	600,00	RUA	0,49	148,40	296,80
	7	303,05			0,49	148,37	
	8	300,00	603,05	RUA	0,49	148,37	296,74

LA SECRETARIA GENERAL

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	TOTAL	ORDENANZA	COEF.EDIF.	APROVECHAMIENTO	
	9	300,00			0,49	148,37	
	10	300,00	600,00	RUA	0,49	148,37	286,74
	11	300,00			0,47	141,04	
	12	300,00	600,00	RUA	0,47	141,04	282,08
	13	300,00			0,47	141,04	
	14	300,00	600,00	RUA	0,47	141,04	282,08
			4203,05				2033,32
26	1	300,00			0,55	165,00	
	2	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	3	300,00			0,55	165,00	
	4	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	5	300,00			0,55	165,00	
	6	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	7	300,00			0,58	174,45	
	8	300,00	600,00	RUA	0,58	174,45	348,90
	9	307,57			0,54	165,00	
	10	300,00	607,57	RUA	0,55	165,00	330,00
	11	300,00			0,55	165,00	
	12	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	13	300,00			0,55	165,00	
	14	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	15	300,00			0,55	165,00	
	16	300,00	600,00	RUA	0,55	165,00	330,00
	17	300,00			0,45	135,00	
	18	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
			5407,57				2928,90
27 01	1	300,00			0,55	165,07	
	2	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
	3	335,69			0,49	165,07	
	4	335,70	671,39	RUA	0,49	165,07	330,14
	5	300,00			0,55	165,07	
	6	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
	7	300,00			0,55	165,07	
	8	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
	9	300,00			0,55	165,07	
	10	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
			3071,39				1660,70
28 01	1	374,24			0,44	165,07	
	2	376,08	750,32	RUA	0,44	165,07	330,14
	3	490,38	490,38	RUA	0,36	175,91	175,91
	4						
	5		451,44	RUA	0,39	175,91	175,91
	6	304,82			0,54	165,07	
	7	354,14	658,96	RUA	0,47	165,07	330,14
			2351,10				1012,10
29 01	1	300,00			0,55	165,07	
	2	306,03	606,03	RUA	0,54	165,07	330,14
	3	412,81	412,81	RUA	0,45	185,76	185,76
	4	300,00			0,60	180,00	
	5	300,00	600,00	RUA	0,30	90,00	270,00
	6	300,00			0,45	135,00	
	7	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
			2218,84				1055,90

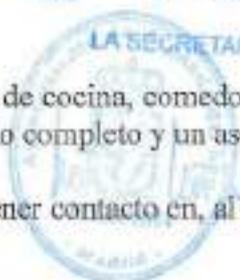
en fecha 07 MAYO 2008

MANZANA	PARC.	SUP. NETA	TOTAL	ORDENANZA	CORRECCIÓN GENERAL	APROVECHAMIENTO	
30 01	1	300,00			0,45	135,00	
	2	323,82	623,82	RUA	0,45	145,72	280,72
	3	329,12			0,50	165,00	
	4	300,00	629,12	RUA	0,55	165,00	330,00
			1252,94			610,72	
31 01	1	300,00			0,55	165,00	
	2	312,50	612,50	RUA	0,53	165,00	330,00
	3	318,35			0,52	165,00	
	4	300,00	618,35	RUA	0,55	165,00	330,00
			1230,85			660	
32 01	1					0,00	
	2		446,97	RUA	0,42	186,75	186,75
	3	379,58			0,43	165,07	
	4	376,72	756,30	RUA	0,44	165,07	330,14
	5	300,00			0,55	165,07	
	6	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
	7	335,07			0,49	165,07	
	8	337,08	672,15	RUA	0,49	165,07	330,14
	9	335,21			0,49	165,07	
	10	334,79	670,00	RUA	0,49	165,07	330,14
	11	300,00			0,55	165,07	
	12	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
			3745,42			1837,45	
33 01	1	300,00			0,49	148,00	
	2	301,86	601,86	RUA	0,50	150,77	298,77
	3	300,00			0,49	148,00	
	4	300,00	600,00	RUA	0,49	148,00	296,00
	5	300,00			0,53	159,15	
	6	300,00	600,00	RUA	0,49	148,00	307,15
	7	300,00			0,55	165,07	
	8	300,00	600,00	RUA	0,55	165,07	330,14
	9	408,81	408,81	RUA	0,40	165,07	165,07
	10	408,81	408,81	RUA	0,40	165,07	165,07
	11	300,00			0,46	138,54	
	12	300,00	600,00	RUA	0,46	138,54	277,07
	13	300,00			0,46	138,54	
	14	300,00	600,00	RUA	0,46	138,54	277,07
	15	300,00			0,46	138,54	
	16	300,00	600,00	RUA	0,46	138,54	277,07
			5019,48			2393,41	
34 01	1	300,00			0,54	161,16	
	2	306,94	606,94	RUA	0,53	161,16	322,32
	3	312,48			0,52	161,16	
	4	300,00	612,48	RUA	0,54	161,16	322,32
			1219,42			644,64	
35 01	1	300,00			0,54	161,16	
	2	303,81	603,81	RUA	0,53	161,16	322,32
	3	308,90			0,52	161,16	
	4	300,00	608,90	RUA	0,54	161,16	322,32
			1212,71			644,64	
36 01	1	300,00			0,46	138,54	
	2	301,16	601,16	RUA	0,46	138,54	277,07
	3	300,00			0,45	135,00	
	4	300,00	600,00	RUA	0,23	135,00	270,00

en fecha 07 MAYO 2008

MANZANA	PARC.	SUP.NETA	TOTAL	ORDENANZA	COEF EDIF.	APROVECHAMIENTO	
	5	300,00			0,46	138,54	
	6	300,00	600,00	RUA	0,46	138,54	277,07
	7	410,66	410,66	RUA	0,38	155,00	155,000
	8	410,66	410,66	RUA	0,38	155,00	155,000
	9	416,19			0,26	107,25	
	10	300,00	716,19	RUA	0,36	107,25	214,50
	11	300,00			0,36	107,25	
	12	300,00	600,00	RUA	0,36	107,25	214,50
	13	300,00			0,45	135,00	
	14	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
	15	300,00				135,00	
	16	300,00	600,00	RUA	0,45	135,00	270,00
			5138,67				2103,14
37 01	1	300,00			0,53	160,00	
	2	300,00	600,00	RUA	0,53	160,00	320,00
	3	300,00			0,53	160,00	
	4	300,00	600,00	RUA	0,53	160,00	320,00
	5	300,00			0,45	135,00	
	6	303,93	603,93	RUA	0,45	136,77	271,77
	7	465,19	465,19	RUA	0,43	200,29	200,29
	8	425,59	425,59	RUA	0,45	191,52	191,52
			2694,71				1303,58
38 01	1	300,00			0,54	161,16	
	2	301,89	601,89	RUA	0,53	161,16	322,32
	3	313,49			0,51	161,16	
	4	300,00	613,49	RUA	0,54	161,16	322,32
			1215,38				644,64
41	1	300,00			0,60	180,08	
	2	399,19	699,19	RUA	0,45	180,08	360,16
			699,19				360,16
42 01	1	959,43	959,43	RUA	0,00	0,00	0,00
			959,43				0,00
42 02	1	1985,17	1985,17	RUA	0,00	0,00	0,00
			1985,17				0,00
TOTAL			56954,85				25012,21

NOTA.- La manzana 42-1 y 42-2 es en realidad un terreno que constituye parte del jardín o espacio libre, de una vivienda Unifamiliar Aislada con acceso desde la calle Paloma, nº 13, y que ha sido incluido dentro de la delimitación de la UE-36. Para conservar este carácter y su afección, se le asigna una calificación de tipología RUA, y edificabilidad nula, para su posterior adjudicación en el proyecto de Compensación al actual propietario de la vivienda afectada.



15.8.- Condiciones generales.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios doble, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.
2. La parcela en que ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 5 m. con una vía pública.
3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el punto 15.3.5.
5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.
6. La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m.
7. La altura libre en las plantas vivideras será de 2,65 m., excepto en cocinas, pasillos y cuartos de baño que será de 2,30 m. En todas las piezas vivideras se permite un 15% de superficie útil con una altura libre mínima de 2,20 m., y un 5% con una altura libre mínima de 1,50 m.
8. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.
9. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados.
10. En caso de existir áreas comunes desde las que acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima en todo el entorno de área.
11. Aparcamiento. Se reservaran 2 plazas de aparcamiento en viviendas unifamiliares aisladas y 1 plaza en viviendas unifamiliares en hilera, o por cada 75 m². de superficie.

16.- ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RUA).

1.- Definición.

La presente ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares o bifamiliares con tipología de edificación aislada o adosada, con retranqueos respecto a todos los linderos o alineaciones oficiales establecidas.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Zonificación 1:1000.

07 MAYO 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

2.- Clasificación en grados.

Se contemplan dos grados, el primero regula las edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas dos a dos, previa presentación de proyecto de edificación común o acuerdo de condiciones de adosamiento inscrito registralmente en ambas parcelas con anterioridad a la solicitud de licencia de edificación. El segundo grado regula las edificaciones bifamiliares aisladas.

Grado 1º: Vivienda unifamiliar aislada o adosada dos a dos.

Grado 2º: Vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada.

3.- Condiciones de parcela.

3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 400 m²s en el Grado 1º y se 600 m²s en Grado 2º.

La parcela bifamiliar no podrá ser dividida en forma (vallas, setos, etc.) o por procedimiento alguno (registral o catastralmente) debiendo asignar registralmente a cada vivienda independiente el coeficiente de copropiedad en la parcela.

3.2.- Parcela máxima.

La parcela máxima será de 2.000 m²s para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

3.3.- Frente mínimo.

La parcela edificable en ambos Grados deberá contar con un frente mínimo de 17 m. a una alineación oficial determinada por el Plan Parcial. Como se ha calificado con esta Ordenanza a través de un Plan Parcial, el frente mínimo o alineación no tiene por que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en este caso un Estudio de Detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos y de los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI 96.

3.4.- Diámetro mínimo del círculo inscribible.

La forma de la parcela será tal que admita la inscripción de un círculo de 17 m. de diámetro en Grado 1º y 20 m. en Grado 2º.

3.5.- En parcelas intersticiales podran no cumplir estas condiciones siempre que se justifique debidamente, y se recojan dentro de un Proyecto de Parcelación general, salvo las condiciones de superficie mínima que se cumplan en todo caso.

en fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

4.- Condiciones de ocupación de parcela.

4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

Se podrá ocupar hasta un 30% de la parcela, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones verticales de todas las plantas, incluso sótano, de forma que siempre se asegure un mínimo del 70% de la parcela como suelo libre de edificación alguna. A estos efectos no tendrán la consideración de edificaciones las instalaciones de servicio a la propia vivienda, sean subterráneas o en superficie, tales como depuradoras, depósitos de combustibles, acceso a garajes, etc.

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% de la de la parcela.

4.2.- Retranqueos.

La edificación presentará al menos los siguientes retranqueos mínimos:

- A la alineación oficial por la que se produzca el acceso: 5 m.
- A los linderos laterales: 4 m.
- Al fondo de parcela: 4 m.

Si se tratara de edificaciones adosadas de las previstas en el Grado 1º podrá suprimirse totalmente el retranqueo a uno de los linderos laterales, el del adosamiento, respetando el resto de los retranqueos exigidos.

En todo caso y dado el carácter de ordenación del conjunto que se adopta en este Plan Parcial, los criterios de áreas de movimientos establecidos en el mismo prevalecerán sobre las anteriores condiciones de separación a linderos lateral y testero.

4.3.- Cerramientos interiores de parcela.

1.- La parcela deberá ser vallada sobre la alineación oficial y sobre los linderos laterales y de fondo, si bien ambas vallas podrán ser diferentes.

2.- Las vallas al frente o frentes de parcela, con una altura máxima de 2 m., no podrán realizarse íntegramente de fábrica de ladrillo, chapa, o cualquier otro recubrimiento opaco, aunque se permiten zócalos hasta 1,20 m., así como también quedan prohibidos las constituidas íntegramente por telas metálicas trenzadas o similares.

Las vallas podrán ir acompañadas de seto interiores sin límite de altura.

07 MAYO 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

3.- Las vallas sobre los linderos laterales y de fondo tendrán la consideración de medianerías de titularidad compartida, y así deberá hacerse constar en las pertinentes escrituras de transmisión.

Las vallas laterales y de fondo deberán de ejecutarse en malla metálica de torsión galvanizada, acompañada de seto, salvo el lateral correspondiente al retranqueo a frente de fachada que deberá ejecutarse en idéntica forma a la valla de frente de parcela.

4.- En el caso de reedificaciones totales o parciales de las vallas de frente de parcela deberá mantener la descrita en el proyecto original de las urbanizaciones colectivas.

5.- Condiciones de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, será igual o menor a dos plantas y 7,5 m.

La altura se medirá sobre el plano de fachada edificada paralelo y mas cercano a la alineación oficial, desde la rasante de la acera o nivel que se marque oficialmente a la cornisa superior del último forjado.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 40% medida desde la cornisa del alero. Estas plantas bajo cubierta computarán superficie edificable cuando dispongan de una altura libre mayor o igual a 1,50 m.

3.- Sobre los faldones de cubierta sólo podrán sobresalir elementos constructivos o instalaciones de servicio a la vivienda, tales como chimeneas, antenas, etc..

5.2.- Edificabilidad y densidad para todos los grados.

El índice de edificabilidad en ambos grados será el definido en los cuadros resúmenes de las pág. 67 a 70 ámbas inclusive.

En caso de modificación de esta edificabilidad por transferencias de la misma entre parcelas, el índice de edificabilidad máxima en ambos grados será de 0,6 m²c/m²s sobre parcela neta calificada.

La densidad máxima será de una vivienda por parcela en grado 1º y 2 en grado 2º.

5.3.- Otras condiciones de la edificación.

5.3.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

en planta sótano o semisótano..... 2,20 m.

en planta baja 2,65 m.

en planta de pisos..... 2,65 m.

LA SECRETARIA GENERAL

5.3.2.- Cuerpos volados.

Podrán disponerse vuelos sobre cualquiera de las fachadas de la edificación, si bien, si son cuerpos de edificación cerrados o no, computarán a efectos de la medición de retranqueos.

5.3.3.- Aleros, marquesinas y cornisas.

Podrán disponerse aleros, marquesinas o cornisas en todo el perímetro de la edificación, si bien serán de 0,40 m. como máximo dentro de los espacios de retranqueo a los linderos laterales y de fondo.

5.4.- Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones de servicio en patio de parcela dentro del porcentaje máximo de ocupación de parcela con las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima 1 planta y 3,00 m.
- b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.
- c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.
- d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

6.- Condiciones estéticas.

Se plantea libertad de composición y materiales con caracter general en el conjunto ordenado. El diseño será libre.

Se procurará en la elección de materiales que estos formen un conjunto armónico, sin que existan entre las diferentes edificaciones diferencias y contrastes excesivos que distorsionen el sentido unitario de la ordenación.

6.1.- Anuncios en fachada.

- a) Se prohíben los anuncios en las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., admitiéndose solamente las placas adosadas a fachada o valla de parcela.
- b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial de la actividad, quedando prohibida la adición de textos de artículos, cualidades, precios o cualquier reclamo similar.
- c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.
- d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Saliente máximo 0,10 m.
- Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- Altura máxima menor de 0,50 m.



6.2.- Aparatos de aire acondicionado.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

6.3.- Instalaciones de seguridad.

a) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con períodos de carencia igual a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

b) Queda prohibida la disposición de fragmentos de cristales, alambre espinoso, etc. sobre la coronación de medianerías o vallas de parcela.

7.- Condiciones de uso y compatibilidad.

7.1.- Gráfico de compatibilidad de usos.



CATEGORIA I

	U	C	I	C	A	D	C	H	R	B	D	E	S	A	C	K	I	P	E	U	C	P	
TIPO																							
PROXIA																							
M.U.																							
SITIO SOLICITADO																							
	R	P																					

CATEGORIA II

	U	C	I	C	A	D	C	H	R	B	D	E	S	A	C	K	I	P	E	U	C	P	
SITUACION 3																							
SITUACION 1																							
SITUACION 2																							
	R	P																					

AUTORIZADO AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

- | | | |
|-------------------------|------------------------|-------------------|
| R Residencial | T Terciaria | E Equipamientos |
| RU Resid. Unifamiliar | TO Oficinas y bancos | ED Deportivo |
| RC Resid. Colectivo | TC Comercio y mercados | CE Educativo |
| P Productivo | TH Hotel y residencias | CS Sanitario |
| PS Industrial | TR Hostelería | EA Asistencial |
| PT Taller | JR Jares de copes | EC Socio-cultural |
| PA Almacén | I Infraestructuras | EK Espectáculos |
| PC Terciario-industrial | E Inf. energía | EI Administración |
| | U Servicios urbanos | EP Defensa |
| | A Aparcamiento | |
| | AP Apart. público | |
| | AC Apart. Colectivo | |

7.2.- Condiciones del uso característico.

El uso característico es el de vivienda Unifamiliar Aislada.

1. Las parcelas destinadas a viviendas bifamiliares deberán ~~de ostentar el carácter~~ de indivisibles en el Registro de la Propiedad previamente a la solicitud de la pertinente licencia de edificación.

2. Aparcamiento interior parcela: 1/75 m²c. o fracción, en todo caso mínimo de 2 plazas por vivienda.

7.3.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1º: En planta sótano o semisótano se autorizan los talleres artesanales con potencia instalada menos de 10 KW. Se prohíben los talleres industriales. Los almacenes, comercios y establecimientos públicos se autorizan siempre que estén vinculados al uso en planta baja.

Condición 2º: En planta baja se admiten talleres artesanales y almacenes con una potencia instalada máxima de 5 KW y una superficie máxima de 100 m² si su riesgo de fuego es bajo. Si el riesgo es medio la superficie no podrá exceder de 50 m²c.

Condición 3º: En planta baja, sótano y semisótano se permiten aparcamientos comunitarios para un máximo de dos vehículos por vivienda .

Condición 4º: Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 50 m². y menor del 50% de la del local.

Condición 5º: Se permiten en planta primera cuando esté vinculado al mismo uso en planta baja y la superficie en planta primera sea menor del 50% de la de ésta.

Condición 6º: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 16 plazas y 150 m². de superficie máxima y hosteleros con el mismo límite de tamaño.

Condición 7º: Se permiten actividades deportivas, educativas, sanitarias, asistenciales y culturales, establecidas exclusivamente en planta baja si comparte con el uso característico.

Condición 10º: Se permiten actividades deportivas, educativas y asistenciales con una superficie máxima construida de 150 m²c siempre que dispongan de al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m²c en el interior de la parcela.

Condición 11º: Se permiten actividades deportivas al aire libre siempre que dispongan de al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m²c en el interior de la parcela y de acceso a través de una parcela destinada al mismo fin.

en
1920 07 MAYO 2008

1 207

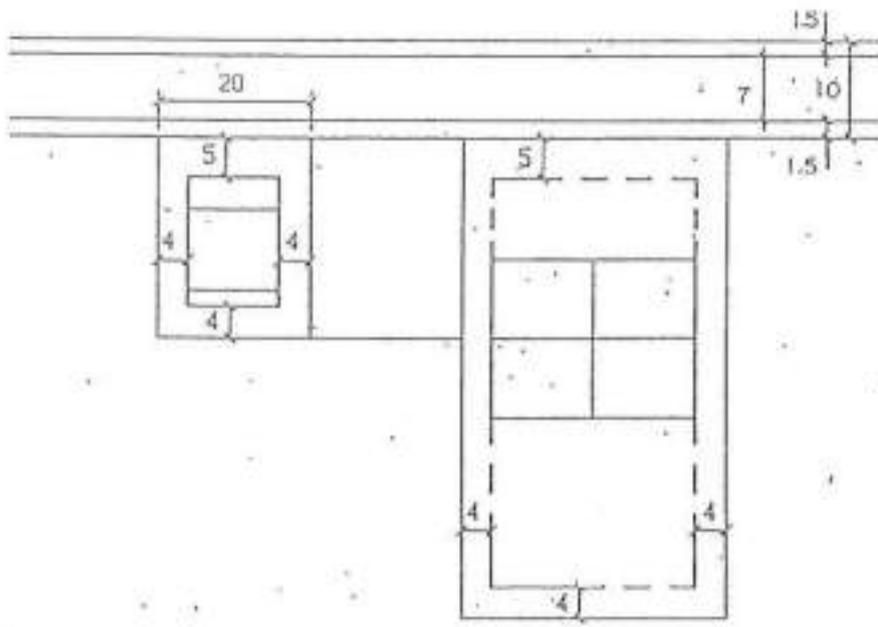
Condición 12º: Se permiten aparcamientos públicos o comunitarios al aire libre, siempre que dispongan al menos de un acceso a viario público de 4 m. de ancho por cada 25 plazas de aparcamiento.

Condición 13º: Se permiten actividades comerciales y de hostelería y hoteleras con un tamaño máximo de 500 m²c en las primeras y 25 plazas hoteleras las segundas. En ambos casos deberán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 25 m²c.

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

GRÁFICO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
E: 1/100



17.- ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (RUH) Y (RUH PP).

1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares con tipología de edificación en hilera, con retranqueos solamente respecto a fachada y testero, sin retranqueos laterales obligatorios, **tanto de viviendas de promoción libre RUH como viviendas de protección pública RUH PP.**

Su delimitación se contiene en el Plano de Zonificación del PLAN PARCIAL.

2.- Clasificación en grados.

Grado 1º.- Aplicación general.

3.- Condiciones de parcela.

3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 175 m²s, salvo que pueda reducirse hasta los 150 m²s al disponer los restantes 25 m²s/viv. en forma mancomunada para un determinado grupo de parcelas en una manzana.

3.2.- Frente mínimo.

La parcela edificable deberá contar con un frente mínimo de 7 m. a una alineación oficial determinada por el Plan General, o con un frente mínimo de 6,50 m. a una alineación oficial determinada por los planes parciales o especiales que lo desarrollen. Cuando se califique con esta Ordenanza a través de Planes Parciales o Especiales, el frente mínimo a alineación no tiene por que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en este último caso el estudio de detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos y de los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI 96.

3.3.- Diámetro mínimo del círculo inscribible.

La forma de la parcela será tal que admita la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro.

4.- Condiciones de ocupación de parcela.

4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

Se podrá ocupar hasta un 50% de la parcela, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones verticales de todas las plantas, incluso sótano, de forma que siempre se asegure un mínimo del 50% de la parcela como suelo libre de edificación alguna. A estos

en
fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

efectos no tendrán la consideración de edificaciones las instalaciones de servicio a la propia vivienda.

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 10% de la de la parcela.

4.2.- Retranqueos.

La edificación presentará al menos los siguientes retranqueos mínimos:

- A la alineación oficial por la que se produzca el acceso: 3 m.
- Al fondo de parcela: 7 m.

En todo caso prevalecerán los retranqueos determinados por las áreas de movimiento establecidas en los planos del Plan Parcial, y aquellos que se establecieran en los Estudios de Detalle que se redactaren.

4.3.- Cerramientos interiores de parcela.

1.- La parcela deberá ser vallada sobre la alineación oficial y sobre los linderos laterales y de fondo, si bien ambas vallas podrán ser diferentes.

2.- Las vallas al frente o frentes de parcela, con una altura máxima de 2 m., no podrán realizarse íntegramente de fábrica de ladrillo, chapa, o cualquier otro recubrimiento opaco, así como también quedan prohibidos las constituidas íntegramente por telas metálicas trenzadas o similares.

En caso de desniveles acusados, esta valla podrá constituir un muro de contención de la altura necesaria sobre la calle.

Las vallas podrán ir acompañadas de seto interiores sin límite de altura.

3.- Las vallas sobre los linderos laterales y de fondo tendrán la consideración de medianerías de titularidad compartida, y así deberá hacerse constar en las pertinentes escrituras de transmisión.

Las vallas laterales y de fondo deberán de ejecutarse en malla metálica de torsión galvanizada, acompañada de seto, salvo el lateral correspondiente al retranqueo a frente de fachada que deberá ejecutarse en idéntica forma a la valla de frente de parcela.

4.- En el caso de reedificaciones totales o parciales de las vallas de frente de parcela deberá mantener la descrita en el proyecto original de las urbanizaciones colectivas.

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

5.- Condiciones de la edificación.

5.1.- Dimensiones: Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGC del Plan General, será igual o menor a dos plantas mas bajo cubierta y 7,5 m.

La altura se medirá sobre el plano de referencia de fachada edificada paralela y mas cercana a la alineación oficial, desde la rasante de la acera o nivel marcado oficialmente a la cornisa superior del último forjado.

Dados los acusados desniveles del terreno, este plano de referencia se podrá establecer libremente siempre que permita el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a las viviendas y se justifique adecuadamente, bien por su relación con el nivel de calle existente o con el nivel de la fachada retranqueada de los edificios.

Desde este plano de referencia se establecerán los gálibos permitidos por las alturas de cornisas y condiciones específicas de las cubiertas.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 40% medida desde la cornisa del alero. Estas plantas bajo cubierta computarán superficie edificable cuando dispongan de una altura libre mayor o igual a 1,50 m.

3.- Sobre los faldones de cubierta sólo podrán sobresalir elementos constructivos o instalaciones de servicio a la vivienda, tales como chimeneas, antenas, etc.

5.2.- Edificabilidad y densidad.

El índice de edificabilidad será el definido en los cuadros resúmenes de las pág. 57 a 70 ambas inclusive.

En caso de modificación de esta edificabilidad por transferencias de la misma entre parcelas, el índice de edificabilidad máxima será de 1,0 m²c/m²s sobre parcela neta calificada.

En tipología de Viviendas Unifamiliar de Protección Pública, la edificabilidad máxima no superará los 150 m² ó los 110 m² construidos alternativamente, que es el límite fijado para los dos tipos de viviendas de Protección Pública establecidos por la Comunidad de Madrid.

La densidad máxima será de una vivienda por parcela.

5.3.- Otras condiciones de la edificación.

5.3.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

en planta sótano o semisótano.....	2,20 m.
en planta baja.....	2,65 m.
en planta de pisos.....	2,65 m.

La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del Plan General.

5.3.2.- Cuerpos volados.

Podrán disponerse vuelos sobre las fachadas de la edificación, si bien, si son cuerpos de edificación cerrados o no, computarán a efectos de la medición de retranqueos.

5.3.3.- Aleros, marquesinas y cornisas.

Podrán disponerse aleros, marquesinas o cornisas en las fachadas de la edificación, si bien serán de 0,40 m. como máximo dentro de los espacios de retranqueo.

5.3.4.- En viviendas de protección pública se cumplirán además la normativa establecida para este tipo de viviendas, tanto las Normas Técnicas y de Calidad y Diseño, como cualquier otra al efecto que no se opongan a las anteriores.

6.- Condiciones estéticas.

6.1.- Anuncios en fachada.

a) Se prohíben los anuncios en las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., admitiéndose solamente las placas adosadas a fachada o valla de parcela.

b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial de la actividad, quedando prohibida la adición de textos de artículos, cualidades, precios o cualquier reclamo similar.

c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Saliente máximo 0,10 m.

- Longitud máxima menor de 1,5 metros.

- Altura máxima menor de 0,50 m.

Fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

6.2.- Aparatos de aire acondicionado.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que éstas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

6.3.- Instalaciones de seguridad.

a) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con períodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

b) Queda prohibida la disposición de fragmentos de cristales, alambre espinosa, etc. Sobre la coronación de medianerías o vallas de parcela.

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

7.2.- Condiciones del uso característico.

El uso característico es el de Vivienda Unifamiliar en hilera.

1. Longitud máxima de edificación: 100 m.
2. **Aparcamiento interior de parcela la dotación mínima será de: 1/75 m²c. en vivienda libre y 1 plaza/vivienda en las de Protección Pública, con los límites de superficie establecidos por la normativa oficial.**

7.3.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 3º: En planta baja, sótano y semisótano se permiten aparcamientos comunitarios para un máximo de dos vehículos por vivienda.

Condición 4º: Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 50 m². y menor del 50% de la del local.

Condición 6º: Se permiten establecimientos hoteleros y hosteleros con una capacidad máxima de 8 plazas y 150 m². de superficie máxima.

Condición 7º: Se permiten actividades deportivas, educativas, sanitarias, asistenciales y culturales, establecidas exclusivamente en planta baja si comparte con el uso característico.

Condición 10º: Se permiten actividades deportivas, educativas en sus niveles preescolar y guardería infantil, sanitario, asistencial y cultural con una superficie máxima de 150 m²c.

Condición 13º: Se permiten actividades de oficinas y bancos, hostelería y hoteleras con un tamaño máximo de 150 m²c en las primeras y 8 plazas en las segundas. En ambos casos deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 25 m²c.

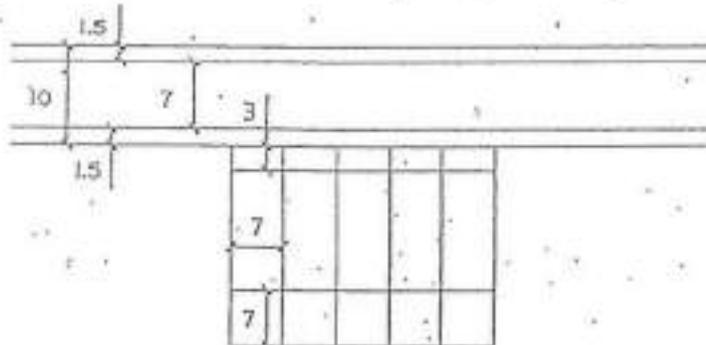
Condición 14º: Se permiten centros de transformación eléctrica al servicio de la propia unidad de ejecución o manzana.

07 MAYO 2008

0216

LA SECRETARIA GENERAL

GRÁFICO EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA.
E:1/100.



07 MAYO 2008

18.- ORDENANZA EDIFICACIÓN COLECTIVA AISLADA (RCA).

1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto aislado en parcela independiente.

Podrán adosarse edificios con entrada independiente para formar un solo bloque abierto.

Los retranqueos obligatorios vendrán definidos por las áreas de movimiento contenidas en los planos de este Plan Parcial. Se podrán concretar con posteriores Estudio de Detalle, realizados para manzanas completas.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando estos regulados en su caso por las NNGG de la Edificación.

El espacio de parcela no ocupado por los edificios tendrá la consideración de espacio libre de edificación de propiedad comunitaria, aunque se podrá conceder el usufructo del mismo a las viviendas situadas en planta baja.

A pesar de ello, en los casos de dudas interpretativas, se estará a lo dispuesto supletoriamente por las restantes determinaciones de la presente Ordenanza.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Zonificación 1:1000.

2.- Clasificación en grados.

No se contemplan grados en esta Ordenanza.

3.- Condiciones de parcela.

3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m²s equivalente a la disposición de un bloque de 24 viviendas como máximo.

El resto de la superficie afectada por el volumen edificado de dicho bloque, podrá quedar incorporado al conjunto de superficies establecido en el Plan Parcial como superficies adscritas al uso de R.C.A., con carácter de espacios libres de propiedad y uso privativo del conjunto de bloques afectados.

3.2.- Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 20 m. de frente a una alineación oficial determinada por el Plan General o por este Plan Parcial.

3.3.- Frente máximo.

No existe determinación de frente máximo de parcela.

07 MAYO 2008

3.4.- Diámetro mínimo del círculo inscribible.

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de radio mínimo 18 m.

4.- Condiciones de ocupación de parcela.

4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie de parcela neta calificada, y será como máximo del 40% en planta baja y de pisos y del 50% en planta sótano o semisótano.

En caso necesario, un estudio de detalle precisará la forma y superficie ocupable por el bloque aislado en cumplimiento de esta regulación, pudiendo computar en cada parcela la parte proporcional que disponga en la superficies agrupadas de uso privativo será en todo caso necesario este Estudio de Detalle cuando las dimensiones de los bloques proyectados o su situación en parcela difieran en una cantidad superior al 10% respecto a las indicadas en el plano de volúmenes y áreas de movimiento de este Plan Parcial.

a) Ocupación en planta sótano y/o semisótano.

La ocupación en planta sótano y/o semisótano tendrá que contener obligatoriamente las proyecciones verticales de la planta de pisos, de forma que siempre se asegure un mínimo del 60% de la parcela como suelo libre de edificación alguna. El exceso ocupable por la planta sótano y/o semisótano podrá ocupar los retranqueos a los linderos, siempre que no rebase en el mismo la rasante del terreno de la parcela colindante. 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.

b) Ocupación de parcela por instalaciones.

La parcela podrá dotarse de instalaciones comunitarias deportivas o de servicios carentes de edificación sobre rasante hasta un 15% como máximo de la superficie de la parcela, pudiendo disponerse a una distancia mínima de 2,5 m. de los linderos.

4.2.- Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a los linderos serán constantemente iguales o mayores a 5 m., en todo caso, se dará preferencia a los retranqueos contenidos en el estudio de áreas de movimiento del Plan Parcial

4.3.- Cerramientos de parcela.

1.- Es obligatorio el cerramiento de parcela tanto sobre la alineación oficial como sobre los linderos laterales y el fondo.

- 2.- Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m. en todos sus puntos, o en el centro de paramentos de longitud máxima 5 m. No podrán realizarse íntegramente de fábrica de ladrillo, hormigón, chapa, o cualquier otro recubrimiento opaco, así como también quedan prohibidas las constituidas íntegramente por telas metálicas trenzadas o similares.
- 3.- Cuando se establezcan como necesarias en el estudio de detalle podrán estar constituidos por muros de contención de tierras de la altura necesaria rematados por valla quitamiedos de cerrajería de altura máxima 0,90 m., o, si estos no fuera necesarios, por muretes de fábrica de 0,70 m. de altura libre máxima, rematados o acompañados de seto paralelo de 1,25 m. de altura máxima.

5.- Condiciones de la edificación.

5.1.- Dimensiones de la edificación.

5.1.1.- Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del Plan General, será igual o menor a 5 plantas y 17 metros, y por excepción se autorizarán 6 plantas y 20 m. en los casos previstos por el Plan Parcial.

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en todos los planos de fachada, y en su caso para cada parte de fachada de 25 m. de longitud o correspondiente a cada parte de edificio con un acceso común.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

3.- Se permite la edificación bajo cubierta con uso residencial siempre que no se supere el gálibo que se define con la altura máxima y las pendientes de la cubierta.

Esta superficie computará a efectos de la edificabilidad, salvo que su uso sea dedicada a trastero, tendedero o servicios del edificio. Los accesos a este bajo cubierta se realizarán desde espacios privados.

En ningún caso constituirá una planta más al no disponer de accesos independientes desde elementos comunes.

07 MAYO 2008

edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 24 m. se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.

- La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector y en los extremos del edificio o sector, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.

c) La distancia mínima entre bloques con viviendas pasantes será igual a la altura del más alto siempre que ninguno de los dos tenga patios de parcela a los que iluminen piezas vivideras (cocina, dormitorios o estares).

Si las viviendas no son pasantes, dicha distancia se elevará una vez y cuarto la altura del más alto.

Estas distancias mínimas podrán reducirse en los casos siguientes:

- Si la proyección ortogonal de los bloques es inferior a 10 m. se podrá reducir la distancia a $3/4$ de la altura del mas alto cuando no existan patios de parcela y a una vez cuando existan.

- Si la proyección es nula, la distancia será la mitad de la altura del bloque mas alto en todos los casos.

- Si el bloque mas bajo está situado al sur, formando la línea normal a su fachada norte un ángulo no superior a mas/menos 15° en relación con el eje del norte geográfico, la regla de las distancias mínimas se podrá computar en relación con el edificio mas bajo.

Idénticas reglas se establecerán entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que confomen los patios de manzana abiertos a la calle.

Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales con la excepción de cuando sean ciegos, en cuyo caso se podrá aumentar la proyección ortogonal con reducción de distancias a 12,50 m.

- Estas condiciones se deben cumplir al interior de cada manzana y será el estudio de detalle el que las aplique. En relación con otras manzanas colindantes se tendrán en cuenta las mismas reglas refereridas al semieje viario o libre de uso público que las separe, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias.

- En fachadas de bloques enfrentados, cuando no abran a ellas los locales dedicados a estancia o comedor, la distancia entre ellas podrá asimilarse a los paramentos opuestos de un patio de parcela cerrado.

- En todo caso prevalecerá las condiciones del estudio de áreas de movimiento del Plan Parcial, aun cuando impliquen separaciones menores entre bloques, que serán debidamente justificadas.

en fecha 07 MAYO 2008



5.4.- Otras condiciones de la edificación.

5.4.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

en planta sótano o semisótano 2,20 m.

en planta baja 2,65 m.

en planta de pisos..... 2,65 m.

La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del Plan General.

5.4.2.- Cuerpos volados.

Se admiten cuerpos volados de cualquier dimensión siempre que sus proyecciones verticales sobre el terreno caigan dentro de la superficie máxima ocupable por la edificación.

5.4.3.- Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

5.4.4.- Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones no residenciales en patio de parcela dentro del porcentaje máximo de ocupación de parcela con las siguientes condiciones:

a) altura máxima 1 planta.

b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.

c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.

d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

6.- Condiciones estéticas y de composición.

6.1.- Condiciones estéticas y de composición.

6.1.1.- Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

en
fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

6.1.2.- Anuncios en fachada.

- a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.
- b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o reclamo similar.
- c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.
- d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.
- e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:
 - Saliente máximo 0,10 m.
 - Longitud máxima menor de 1,5 m.
 - Altura máxima menor de 0,50 m.
- f) Quedan prohibidos los toldos, marquesinas, voladizos, etc.
- g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.
- h) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con períodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

7.- Condiciones de uso y compatibilidad.

07 MAYO 2008

7.1.- Gráfico de compatibilidad de usos.



CATEGORIA I

	UCI	TC	AD	CH	RB	DES	SAC	KI	PE	UCP	
RSZ											SITUACION 3
RSZA											SITUACION 3
RSR											SITUACION 2
RSZAB											SITUACION 1

CATEGORIA II

	UCI	TC	AD	CH	RB	DES	SAC	KI	PE	UCP	
											SITUACION 3
											SITUACION 1
											SITUACION 2

AUTORIZADO AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

- | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| R Residencial | F terciario | E Equipamientos |
| RU Resid. Unifamiliar | BO Oficinas y bancos | ED Deportivo |
| RC Resid. Colectivo | TC Comercio y mercado | EE Educativo |
| F Productivo | BI Hotel y residencia | CS Sanitario |
| PI Industrial | TR Hostelería | CA Asistencial |
| PT Taller | TB Bares de copas | EC Socio-cultural |
| PA Almacén | I Infraestructuras | EK Espectáculos |
| PC Terciario-Industrial | IE Inf. energía | EI Administración |
| | BJ Servicios urbanos | CP Defensa |
| | A Aparcamiento | |
| | AP Aparc. público | |
| | AC Aparc. Colectivo | |

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

7.2.- Condiciones del uso característico.

1. Uso característico vivienda en edificio colectivo.
2. Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en planta sótano o semisótano.
3. Aparcamiento interior parcela: 1 plaza por vivienda, o cada 75 m²c.

7.3.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano.

Se permite uso comercial en planta baja.

4ª) Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m²c y menor de 50% de la del local.

5ª) Se permite el uso de oficinas y administración pública en planta primera con una superficie máxima de 500 m²c, siempre que disponga de acceso independiente.

6) Se permite el uso asistencial en planta primera.

13ª) Se autoriza el uso de oficinas siempre que sean menores de 500 m²c.

16ª) Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja o en edificio aislado completo, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes, deberá contar con comunicación vertical y acceso independiente del edificio. La capacidad máxima en categoría 1ª será de 25 plazas. También se autorizan establecimientos de hotelería en planta baja R-1 en categoría 1ª y R-2 en categoría 2ª, y sus servicios y almacenes en planta sótano y semisótano.

17ª) Se autorizan instalaciones de educación preescolar y guardería infantil en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas en proporción no inferior a la de la superficie cubierta destinada a este fin, que será como máximo de 150 m²c.

También se autorizan para academias y similares, en planta baja y primera, con una superficie máxima de 200 m²c.



Proyecto: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 PLAN PARCIAL UE 35 Y 36 "AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES"
Situación: UE 35-36 ARGANDA DEL REY
Promotor: Julián Sánchez Primo

Presidente de la Junta de Compensación de la UE 35 y 36 "Ampliación Este Los Villares"

ARQUITECTO: JESÚS MARIA CAVANNA PERTIERRA

Fecha: Enero 2009

fijadas por el Plan Parcial, quedando los semisótanos sin posible uso de acuerdo con la redacción de la citada ordenanza, por lo que se encuentran en la actualidad edificados y sin ninguna utilización.

Por ello, esta modificación puntual tiene como justificación conseguir un mejor aprovechamiento de la superficie destinada al uso principal en los locales de la planta baja incluidos en su ámbito, optimizando el aprovechamiento de la superficie lucrativa en la medida que se permitan, bien ampliaciones del uso principal o bien la ubicación de las instalaciones accesorias y complementarias de la misma en la planta semisótano, que de no ser así, irremediamente se habrían de ubicar en la planta baja, sin que en ningún caso ello suponga aumento de aprovechamiento ni edificabilidad computable en la edificación según la definición del Plan General. Además, quiere proporcionar un uso adecuado para los semisótanos existentes en situación generalizada de vacancia, sin por ello desvirtuar las condiciones sustanciales ni los fines propios de la ordenanza aplicable. Por último, la Junta de Compensación considera que esta modificación supone, asimismo, una aportación desde el punto de vista económico y socio-laboral para el Municipio, por cuanto proporcionará unas mayores posibilidades de crecimiento de la actividad económica y de empleo, en unos momentos de crisis como los que nos aquejan. Por la misma argumentación, plantea en su texto la necesaria y obligada participación económica a favor del Ayuntamiento en las plusvalías generadas para los promotores de la modificación.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA



3.1. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA:

En virtud de esta Modificación puntual, en la página 157, el artículo 7.1.- Gráfico de compatibilidad de uso. Categoría I, en los uso permitidos en planta baja que no sean residenciales, se incorporará el número 18, lo que significa que en la página 158, el artículo 7.3.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico, se añadirá la siguiente condición:

Condición 18) Se permite en planta semisótano la ampliación de la misma actividad del uso principal desarrollada en planta baja por idéntico titular, así como la ubicación de los servicios, instalaciones y almacenes vinculados a aquélla. Esta superficie no será considerada edificabilidad computable, de conformidad con la habilitación establecida por el artículo 1.04.12 del Plan General de Ordenación Urbana.

La utilización de la planta semisótano conforme a esta condición requerirá la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones o la modificación de las ya concedidas para las actividades permitidas en la planta baja.





Proyecto: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 PLAN PARCIAL UE 35 Y 36 "AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES"

Situación: UE 35-36 ARGANDA DEL REY

Promotor: Julián Sánchez Primo

Presidente de la Junta de Compensación de la UE 35 y 36 "Ampliación Este Los Villares"

ARQUITECTO: JESÚS MARIA CAVANNA FERTIERRA

Fecha: Enero 2009

La materialización de este derecho requerirá el abono de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías urbanísticas que viene establecida en el Plan Parcial, previa a la concesión de licencia.

Las demás determinaciones urbanísticas aplicables serán las establecidas en la ordenanza de referencia según viene regulada en el Plan Parcial y en las Normas Generales y Particulares del Plan General de Ordenación Urbana.

3.2. PARCELAS AFECTADAS:

Sin perjuicio de que el ámbito de aplicación de la presente Modificación puntual sea la entera Unidad de Ejecución UE 35 y 36, las condiciones expresadas en su apartado 2.2. Fundamento se cumplen, salvo mejor criterio, en los semisótanos construidos sobre las parcelas que se recogen en el Plano aportado al documento como **Anexo I**. Una vez calculada la edificabilidad resultante de la edificación terminada, el total de metros cuadrados de planta semisótano incluido como máximo en su ámbito de aplicación es el que resulta del siguiente cuadro desglosado:

Nº Parcela P. Compensación	SUPERFICIE SEMISÓTANO
3	980,87 m ²
4	716,30 m ²
5	980,45 m ²
6	733,58 m ²
7	938,44 m ²
56	2.711,24 m ²
57	716,38 m ²
58	926,58 m ²
60	425,27 m ²
66	224,00 m ²
77-a	670,10 m ²
TOTAL	10.023,21 m²

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Ayuntamiento de Arganda del Rey

15 MAYO 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

GRÁFICO EDIFICACIÓN COLECTIVA AISLADA

E:1/100.

Ayuntamiento de
Alcaldía del Rey
Ayuntamiento por Pines Blancos

d 0226

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL



07 MAYO 2008

19.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COLECTIVA AISLADA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (RCA PP).

1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto aislado en parcela independiente, con cualquier tipo de protección oficial o pública.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando regulados en su caso por las Normas Técnicas de Calidad y Diseño de las Viviendas con Protección Pública y en su caso por las NNGG de la Edificación en aquello que no se opongan a las anteriores.

Podrán adosarse edificios con entrada independiente para formar un solo bloque abierto.

Los retranqueos obligatorios vendrán definidos por las áreas de movimiento contenidas en los planos de este Plan Parcial. Se podrán concretar con posteriores Estudio de Detalle, realizados para manzanas completas.

El espacio de parcela no ocupado por los edificios tendrá la consideración de espacio libre de edificación de propiedad comunitaria, aunque se podrá conceder el usufructo del mismo a las viviendas situadas en planta baja.

A pesar de ello, en los casos de dudas interpretativas, se estará a lo dispuesto supletoriamente por las restantes determinaciones de la presente Ordenanza.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Zonificación 1:1000.

2.- Clasificación en grados.

No se contemplan grados en esta Ordenanza.

3.- Condiciones de parcela.

3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 750 m²s equivalente a la disposición de un bloque de 20 viviendas como máximo.

El resto de la superficie afectada por el volumen edificado de dicho bloque, podrá quedar incorporado al conjunto de superficies establecido en el Plan Parcial como superficies adscritas al uso de RCA., con carácter de espacios libres de propiedad y uso privativo del conjunto de bloques afectados.

3.2.- Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 18 m. de frente a una alineación oficial determinada por el Plan General o por este Plan Parcial.

07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

3.3.- Frente máximo.

No existe determinación de frente máximo de parcela.

3.4.- Diámetro mínimo del círculo inscribible.

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de radio mínimo 18 m.

4.- Condiciones de ocupación de parcela.

4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie de parcela neta calificada, y será como máximo del 65% en planta baja y de pisos y del 75% en planta sótano o semisótano.

En caso necesario, un Estudio de Detalle precisará la forma y superficie ocupable por el bloque aislado en cumplimiento de esta regulación, pudiendo computar en cada parcela la parte proporcional que disponga en la superficies agrupadas de uso privativo, será en todo caso necesario este Estudio de Detalle cuando las dimensiones de los bloques proyectados o su situación en la parcela difieran en una cantidad superior al 10% respecto a las indicadas en el plano de volúmenes y áreas de movimiento de este Plan Parcial.

4.2.- Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a los linderos serán constantemente iguales o mayores a 5 m., en todo caso, se dará preferencia a los retranqueos contenidos en el estudio de áreas de movimiento del Plan Parcial.

4.3.- Cerramientos de parcela.

1.- Es obligatorio el cerramiento de parcela tanto sobre la alineación oficial como sobre los linderos laterales y el fondo.

2.- Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m. en todos sus puntos, o en el centro de paramentos de longitud máxima 5 m. No podrán realizarse íntegramente de fábrica de ladrillo, hormigón, chapa, o cualquier otro recubrimiento opaco, así como también quedan prohibidas las constituidas íntegramente por telas metálicas trenzadas o similares.

3.- Cuando se establezcan como necesarias en el Estudio de Detalle podrán estar constituidos por muros de contención de tierras de la altura necesaria rematados por valla quitamiedos de cerrajería de altura máxima 0,90 m., o, si estos no fuera necesarios, por muretes de fábrica de 0,70 m. de altura libre máxima, rematados o acompañados de seto paralelo de 1,25 m. de altura máxima.

en
fecha 07 MAYO 2003

LA SECRETARIA GENERAL

5.1.- Dimensiones de la edificación.

5.1.1.- Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del Plan General, será igual o menor a 5 plantas y 17 metros, y por excepción se autorizarán 6 plantas y 20 m. en los casos previstos por el Plan Parcial.

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en todos los planos de fachada, y en su caso para cada parte de fachada de 25 m. de longitud o correspondiente a cada parte de edificio con un acceso común.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

3.- Se permite la edificación bajo cubierta con uso residencial siempre que no se supere el gálibo que se define con la altura máxima y las pendientes de la cubierta.

Esta superficie computará a efectos de la edificabilidad, salvo que su uso sea dedicada a trastero, tendedero o servicios del edificio. Los accesos a este bajo cubierta se realizarán desde espacios privados.

En ningún caso constituirá una planta más al no disponer de accesos independientes desde elementos comunes.

4.- También se permiten azoteas visitables rematadas en fachada con balaustradas con una altura máxima de 1,25 m.

En este supuesto se autorizan cuerpos de cubrición de escaleras de acceso a la terraza o azoteo por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 15 m²c., medidos según establece el artículo correspondiente a las NNGG.
- b) Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 6 m.
- c) El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubrición de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 40%.

5.2.- Edificabilidad y densidad.

1.- La edificabilidad será la definida en los cuadro resumen de la pág. 58.

2.- En caso de modificación de esta edificabilidad por transferencias de la misma entre parcelas, el índice de edificabilidad máxima será de 2,25 m²c/m²s sobre parcela neta calificada.

07 MAYO 2008



3.- La densidad máxima sobre parcela neta calificada será la que resulte de la ordenación propuesta en desarrollo del Convenio Urbanístico y contenida en el presente Plan Parcial.

5.3.- Condiciones de separación.

Serán válidas las condiciones establecidas en la Ordenanza de tipología RCA anterior.

5.4.- Otras condiciones de la edificación.

5.4.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

- en planta sótano o semisótano 2,20 m.
- en planta baja 2,50 m.
- en planta de pisos 2,50 m.

La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del Plan General.

5.4.2.- Cuerpos volados.

Se admiten cuerpos volados de cualquier dimensión siempre que sus proyecciones verticales sobre el terreno caigan dentro de la superficie máxima ocupable por la edificación.

5.4.3.- Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

5.4.4.- Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones no residenciales en patio de parcela dentro del porcentaje máximo de ocupación de parcela con las siguientes condiciones:

- a) altura máxima 1 planta.
- b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.
- c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.
- d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

en
fecha 07 MAYO 2008

LA SECRETARIA GENERAL

6.- Condiciones estéticas y de composición.

6.1.- Condiciones estéticas y de composición.

6.1.1.- Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

6.1.2.- Anuncios en fachadas.

a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o reclamo similar.

c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Saliente máximo 0,10 m.
- Longitud máxima menor de 1,5 m.
- Altura máxima menor de 0,50 m.

f) Quedan prohibidos los toldos, marquesinas, voladizos, etc.

g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

h) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con períodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

7.- Condiciones de uso y compatibilidad.

7.1.- Condiciones del uso característico.

1. Uso característico vivienda en edificio colectivo de protección pública.
2. Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en planta sótano o semisótano.
3. Aparcamiento interior parcela: 1 plaza por vivienda con superficie máxima de 25 m².
4. Trasteros con superficie máxima de 8 m²/vivienda.

7.2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Se permite aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano.

Se permite el uso comercial en planta baja.

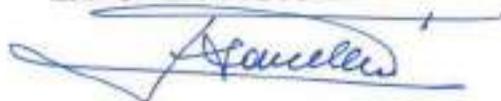
Se permite el uso comercial en semisótano como anexo de la planta baja.

En este último caso la superficie con uso comercial será computable a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

El resto de usos compatibles, tales como despachos o talleres anejos a vivienda cumplirán las condiciones establecidas en la Reglamentación sobre las viviendas de Protección Pública.

Madrid, Enero de 2008

LA JUNTA GESTORA:

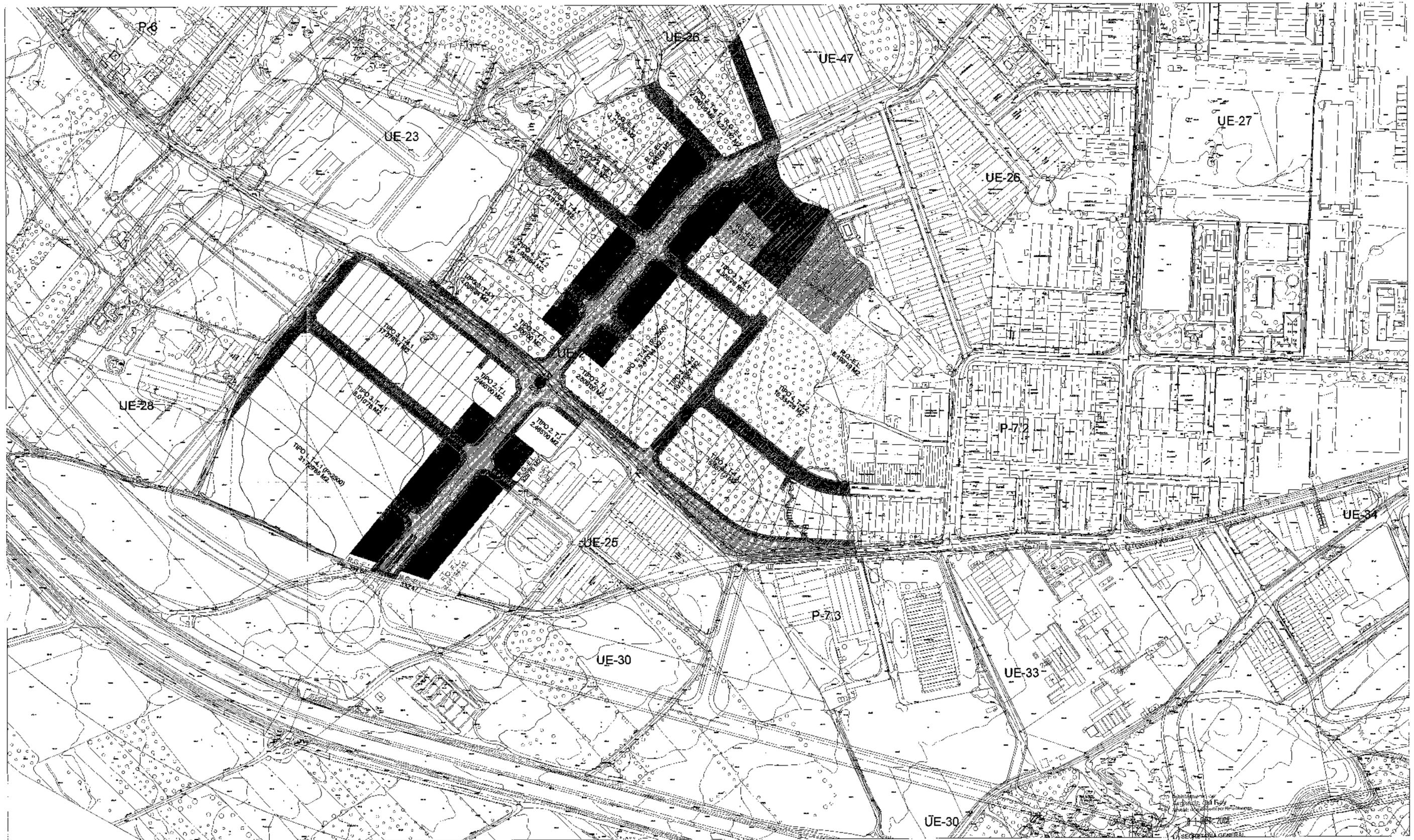


LOS ARQUITECTOS:



CAPÍTULO 1.3 API-3: LAS MONJAS

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-3	LAS MONJAS	UE-24	PP (A.D. 1-10-2008)



UNIDAD DE EJECUCIÓN 24. SUPERFICIE UE-24.			
	EN PLAN PARCIAL	EN MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL	
	289.843,76 m ² .	289.843,76 m ²	
SUELO LUCRATIVO			
TIPO 1. TIPOLOGÍA 4-1* (P-2.500m ²)	SUPERFICIE PARCELABLE 37.203,79 m ² .	EDIFICABILIDAD 0,7696 m ² /m ² s.	SUPERFICIE EDIFICABLE 28.630,96 m ² .
TIPO 2. TERCIARIO INDUSTRIAL	9.930,00 m ² .	0,9000 m ² /m ² s.	8.937,00 m ² .
TIPO 3. TIPOLOGÍA 4-1*	72.425,98 m ² .	0,8000 m ² /m ² s.	57.940,79 m ² .
TIPO 4. TIPOLOGÍA 4-2*	28.269,92 m ² .	0,8726 m ² /m ² s.	19.015,08 m ² .
TOTAL	147.829,70 m ² .		114.523,92 m ² .

CESIONES EN MODIFICACIÓN DE P. P.	
CLASES DE LAS REDES	CATEGORÍAS DE LAS REDES
INFRAESTRUCTURAS	INHAEGT. DE COMUNICACIONES
EQUIPAMIENTOS	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
SERVICIOS	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	RED DE SERVICIOS URBANOS

REDES GENERALES	
GENEROS DE LAS REDES	ESTÁNDARES Y CESIONES MÍN.
VIARIA	>20m ² /100m ² (22.90476 m ²)
TOTAL	23.449,46 m ²
ESPACIOS LIBRES	>20m ² /100m ² (22.90476 m ²)
TOTAL	22.904,76 m ²
EQUIP. SOCIAL	>30m ² /100m ² (34.35715 m ²)
TOTAL	28.149,29 m ²
TOTAL	35.419,53 m ²

REDES LOCALES	
GENEROS DE LAS REDES	ESTÁNDARES Y CESIONES MÍNIMAS
	LA LSCN NO ESTABLECE ESTÁNDARES
ZONAS VERDES	> 50% 30m ² /100m ² (17.47857 m ²)
ESPACIOS LIBRES	>30m ² /100m ² (34.35715 m ²)
EQUIP. SOCIAL	
APARCAMIENTOS	
REDES DE SERVICIOS URBANOS	
TOTAL	

PROYECTO: PLAN PARCIAL UE-24 "LAS MONJAS" 000135

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN 24 "LAS MONJAS", ARCADEA DEL REY, MADRID

FECHA: 1/2000

REVISIÓN: JUNIO 2003

PLANO: 8

PROYECTANTE: JESUS M. VILLANVA PEREZ

COORDINADOR GENERAL: JESUS M. VILLANVA PEREZ

PLAN PARCIAL U.E. - 24

01 OCT. 2008

LA SECRETARIA GENERAL

93

- Las edificaciones responderán al tipo característico, bien sean prefabricadas o construidas "in situ", destacándose claramente del resto de las edificaciones. La calidad de terminación será similar a las colindantes.
- Se las terminará en colores básicos que destaquen del entorno.

7.3.4. Ordenanzas relativas a zonas edificables no dotacionales.

7.3.4.1. Zona Industrial.

Ordenanzas ZU.I

74.4.A.

Tipología 4. Talleres, almacenes e industrias (Art.7.06.01 del Plan General de Arganda del Rey).

a) Definición.

Corresponde y regula la edificación en las áreas calificadas con uso predominante industrial, en el plano de usos pormenorizados.

b) Clasificación.

Se distinguen, siguiendo la nomenclatura del Plan General **dos** grados:

Grado 1º.- Industrial **Aislada o adosada.**

Grado 2º.- Industrial pequeña, **Tipo Nido.**

c) Determinaciones sobre volumen.

Altura máxima de la Edificación.- La altura de la edificación no superará los 10,50 m. y las 2 plantas, respetando en todo caso las limitaciones del artículo **7.06.01** de las Normas Urbanísticas del Plan General, a excepción de aquellos elementos de producción o instalaciones que requieran estrictamente mayor altura.

Edificabilidad.- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar la edificabilidad de **0,8 m²/m²** en Grados 1º y 2º.

Fachada mínima.- La fachada mínima a la red viaria será de **12,50 m.** en Grado 1º, **35 m.** en Grado 2º.

Fondo edificable.- No existen más limitaciones sobre fondo edificable que aquellas que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

Ocupación de parcela.- La ocupación máxima será del **65%** en Grado 1º, **60%** en Grado 2º.

Parcelación.- La parcelación señalada en los documentos gráficos del Plan Parcial (Planos 7 y 8) es de carácter indicativo señalándose las siguientes parcelas mínimas según grados:

Tipo 1º	-	2.500 m2.
Tipo 3	-	500 m2.
Tipo 4	-	3.000 m2.

No se establece parcela máxima, **salvo en el Tipo 4 que será de 8.000 m2.**

Retranqueos.- La alineación exterior de parcela o manzana de zona industrial define el límite de la propiedad privada y de uso industrial, pero no coincide con la línea de edificación, lo anterior es también válido para los linderos interiores de parcela salvo en el caso de edificaciones adosadas.

La distancia entre ambas líneas se denomina retranqueo obligatorio de la edificación.

Según los grados los retranqueos mínimos a linderos son los siguientes:

Grado 1º y 2º: 7,50 m. a lindero frontal y **5,5 m.** a linderos laterales y posterior, **si es edificación aislada. En edificación adosada se permite adosarse a los linderos laterales aunque fueran viario.**

Los Grados **1º y 2º** comprenden las edificaciones industriales en hilera. La longitud máxima de las edificaciones adosadas será de **200 m.**

No obstante lo anterior los suelos calificados de Industria Grados **1º y 2º** podrán realizar agrupaciones distintas a las previstas en el Plan Parcial de ambos grados, en tipologías en hilera o, pareadas o aisladas siempre que:

- se resuelva la ordenación del frente completo de la manzana.
- Se mantenga el límite de edificabilidad destinable al Grado 4º en el 30% del total edificable lucrativo.
- Se respeten en las tipologías pareadas o aisladas los siguientes retranqueos a los linderos laterales:
 - . pareadas: 3,5 m. a un lateral.
 - . aisladas: 3,5 m. a ambos linderos laterales.

Los usos permitidos en los espacios de retranqueos serán

A alineación exterior:

Permitido

No permitido

01 OCT 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares.
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga y descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos laterales (si los hubiere) y posterior:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.	

d) Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el Plan General.

- o Almacenes.- Permitidos en todas sus formas con las limitaciones del uso industrial que pudieran serles de aplicación.
- * Asistencial.- Prohibido.
- o Comercial.- Permitida la venta de productos fabricados "in situ".
- o Cultural.- Permitido ligado a la actividad industrial.
- o Deportivo.- Permitido ligado a la instalación industrial.
- o Garaje- Aparcamiento.- Permitido en todas sus formas.

Aparcamiento.- Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de uso público de automóviles en el interior de la parcela con el estándar de 1 plaza/65m² construidos de uso industrial, **incluidas las plazas exteriores asignadas a estos grados.**

Las plazas de aparcamiento a garantizar se dispondrán en la parte de parcela no ocupada por la edificación de tal forma que sean visibles desde el acceso a la parcela y fácilmente accesibles; en consecuencia se dispondrán preferentemente en la franja de retranqueo al frente de parcela.

Las plazas de aparcamiento a garantizar estarán debidamente señalizadas horizontal y verticalmente sobre pavimento adecuado al uso público de vehículos, según las prescripciones a establecer en el Proyecto de Urbanización.

Los espacios para carga y descarga deberán resolverse en el interior de la

n.º
 fecha **01 OCT. 2008**

LA SECRETARÍA GENERAL

96

parcela con la reserva de al menos 1 plaza/vehículo industrial medio/empresa.

- * **Hotelero.- Prohibido.**
 - * **Industrial.-** Permitido en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - o **Oficinas.-** Permitido ligado a la instalación industrial con un límite máximo del 25% de la superficie edificable por parcela.
 - * **Religioso.- Prohibido.**
 - * **Reunión y Espectáculos.- Prohibido.**
 - * **Sanitario.-** Prohibido, excepto clínicas de urgencia al servicio del polígono.
 - o **Verde.- Permitido.**
- Ajardinamiento de parcelas.- Deberá garantizarse la plantación de al menos un árbol cada 100 m² de parcela.
- o **Vivienda.-** Prohibido excepto para vigilancia de la instalación. (1 vivienda = 100 m²). Una exclusivamente en Grado 1º por cada instalación.
 - * **Hostelero.- Permitido.**

7.3.4.2. Zona terciaria.

Ordenanza ZU.T

74.4.A.

Tipología Terciario Industrial (Art.7.06.05 del Plan General).

a) Definición.

Corresponde y regula la edificación aislada en parcelas calificadas con uso terciario de servicios y oficinas.

b) Determinaciones de volumen.

Altura de la edificación.- La altura máxima será de 12 m. para III plantas y 16 m. para cuatro plantas.

No se establece altura mínima.

Edificabilidad.- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar la edificabilidad de 0,9 m²/m² sobre parcela neta.

Fachada mínima.- La fachada mínima de parcela será de 30 m.

01 OCT. 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

000097

Fondo edificable.- No existen más limitaciones sobre fondo edificable que las que se derivan e las disposiciones sobre retranqueos.

Ocupación de parcela.- La ocupación máxima será del **35%**.

Parcelación.- La parcelación señalada en los documentos gráficos del Plan Parcial (Planos **7 y 8**) tienen carácter indicativo.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 1.250 m².

Retranqueos.- El retranqueo mínimo al frente de parcela será de **7,5 m.** y **5,50 m.** a los linderos laterales y posterior.

Los usos permitidos en los espacios de retranqueo serán

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares.
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga y descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos laterales (si los hubiere) y posterior:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares.	

c) Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

o Almacenes.- Permitidos ligados al uso terciario predominante.

* Asistencial.- Prohibido.

o Comercial.- Permitida la venta de productos al por mayor, productos fabricados "in situ" y los artículos propios de la "industrias escaparate".

o Deportivo.- Permitido ligado a la instalación terciaria.

o Garaje- Aparcamiento.- Permitido en todas sus formas, excepto en edificios sobre rasante.

Aparcamiento.- Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de

01 OCT. 2008
LA SECRETARÍA GENERAL 98

automóviles en el interior de la parcela con el estándar de 1 plaza/33 m² construidos.

Los espacios para operaciones de carga y descarga, deberán resolverse en el interior de la parcela con la reserva de al menos 1 plaza/vehículos industrial medio/empresa.

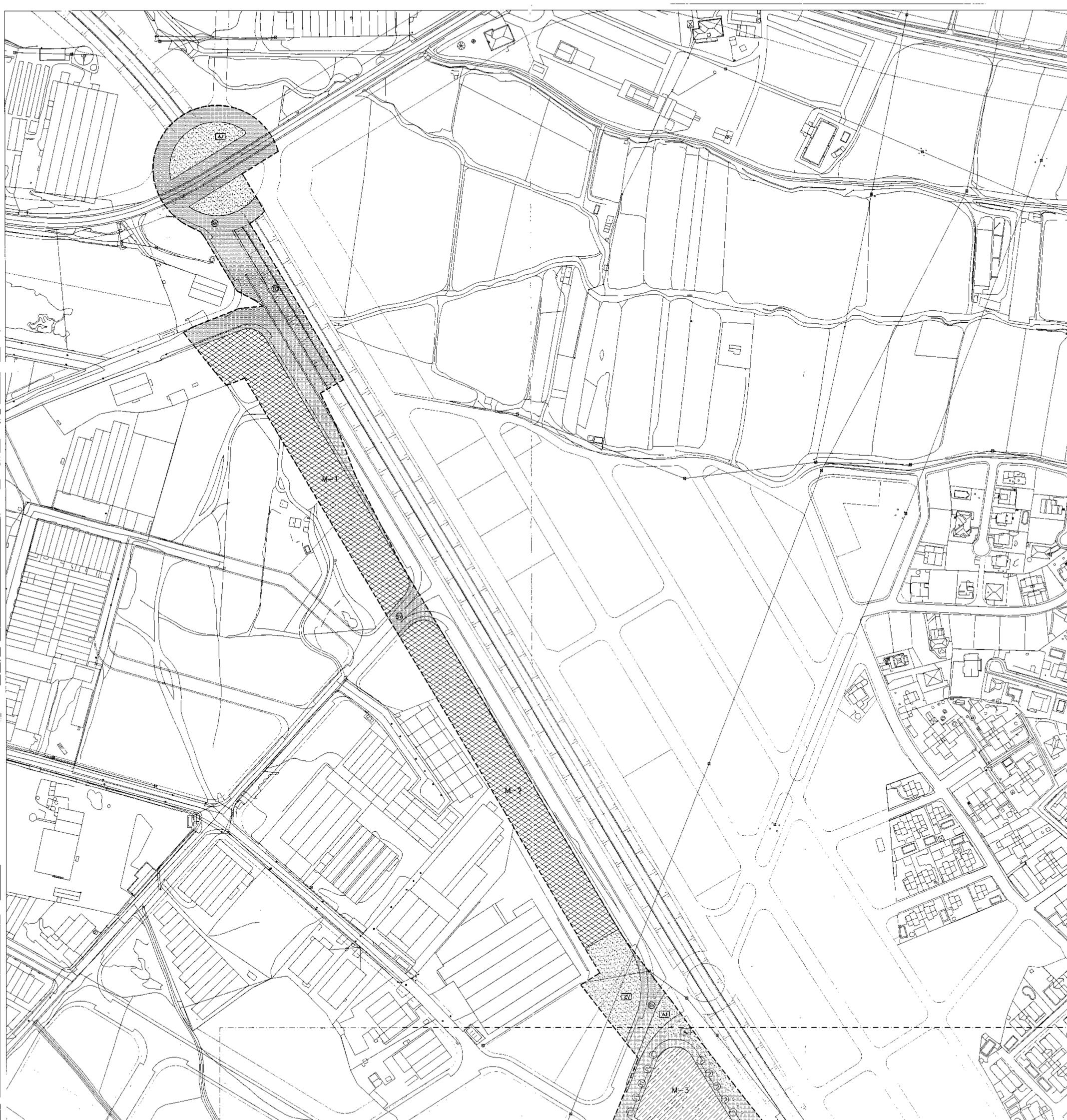
Las plazas de aparcamiento a garantizar se dispondrán en la parte de parcela no ocupada por la edificación de tal forma que sean visibles desde el acceso a la parcela y fácilmente accesibles; en consecuencia se dispondrán preferentemente en la franja de retanqueo al frente de parcela.

Las plazas de aparcamiento a garantizar estarán debidamente señalizadas horizontalmente sobre pavimento adecuado al uso público de vehículos.

- Hotelero.- Permitido.
- Industrial.- Permitida la instalación de industrias de alta tecnología y aquellas cuyos procesos productivos se adapten a la tipología edificatoria de tres plantas.
- **Oficinas.- Permitido en edificio exclusivo. Se establece como dimensión mínima, para la actividad de oficina, los 50 m². construidos sin incluir partes comunes..**
- Religioso.- Prohibido.
- * Salas de reunión y Espectáculos.- Permitida la instalación de restaurantes y cafeterías al servicio del polígono. En estos casos la reserva de aparcamiento en el interior de la parcela será de 1 plaza cada 10 m² de superficie construida.
- Sanitario.- Prohibido, excepto clínicas de urgencia al servicio del polígono.
- Verde.- Permitido.
- Vivienda.- Prohibido excepto para vigilancia de la instalación. 1 vivienda = 100 m². por instalación, cuya superficie construida exceda de 2.000 m².
- **Hostelero.- Permitido.**

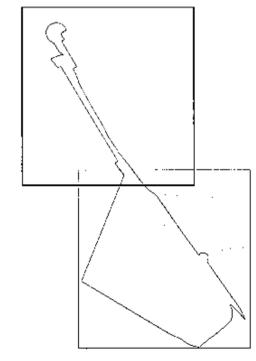
CAPÍTULO 1.4 API-4: EL GUIJAR 1

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-4	EL GUIJAR 1	UE-39	PP (BOCM nº 260 de 2-11-1999)



- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.UNIF.(RUH)
- RESIDENCIAL COLECTIVA R.COL.
- RESIDENCIAL COLECTIVA V.P.P. (VPP)
- *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA
- INDUSTRIA (IND)
- INDUSTRIA EXISTENTE (IND)
- SISTEMAS LOCALES:
SL-DP DEPORTIVO
SL-ED EDUCATIVO
SL-EQ SOCIO-CULTURAL
- ZONAS VERDES LOCALES (JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS)
- ZONAS VERDES LOCALES (JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS)
- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO-EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- SISTEMA GENERAL VARIO

Nº MANZANA:	USO:	SUP. PARCELA:	SUP. EDIFICABLE:	Nº VIV.
M-1	IND.	8018,0m²	8414,4m²	-
M-2	IND.	8597,0m²	8877,6m²	-
M-3	V.P.P.	3966,4m²	2670,0m²	36 VIV.
M-4	R.UNIF.	3174,1m²	2009,8m²	15 VIV.
M-5	R.UNIF.	5268,7m²	2411,8m²	18 VIV.
M-6	R.UNIF.	2901,7m²	1741,8m²	13 VIV.
M-7	V.P.P.	6442,0m²	6070,0m²	60 VIV.
M-7	R.UNIF.	1682,1m²	1203,9m²	9 VIV.
M-8	R.COL.	9627,8m²	8640,0m²	75 VIV.
M-8	*COM.	-	646,7m²	-
M-8	R.UNIF.	4784,4m²	3483,7m²	26 VIV.
M-8	Z.V.	900,0m²	-	-
M-9	R.COL.	7489,2m²	5760,0m²	52 VIV.
M-9	R.UNIF.	6928,2m²	5091,5m²	38 VIV.
M-9	Z.V.	900,0m²	-	-
M-10	R.COL.	2400,0m²	2400,0m²	24 VIV.
M-10	R.UNIF.	12012,0m²	8307,2m²	62 VIV.
M-10	Z.V.	900,0m²	-	-
M-11	R.UNIF.	6937,8m²	4823,6m²	36 VIV.
M-12	V.P.P.	5385,0m²	6070,0m²	56 VIV.
M-12	R.UNIF.	1682,1m²	1203,9m²	9 VIV.
M-13	V.P.P.	3611,1m²	4360,0m²	37 VIV.
M-13	*COM.	-	646,7m²	-
M-13	R.UNIF.	3418,6m²	2545,8m²	19 VIV.
M-14	R.COL.	7489,2m²	5091,5m²	52 VIV.
M-14	R.UNIF.	6928,2m²	5760,0m²	38 VIV.
M-14	Z.V.	900,0m²	-	-
M-15	R.COL.	2400,0m²	2400,0m²	24 VIV.
M-15	R.UNIF.	12012,0m²	8307,2m²	62 VIV.
M-15	Z.V.	900,0m²	-	-
M-16	R.UNIF.	7278,0m²	4957,5m²	37 VIV.
M-17	V.P.P.	5163,0m²	5168,0m²	54 VIV.
M-17	*COM.	-	646,7m²	-
M-17	R.COL.	2393,0m²	2400,0m²	24 VIV.
M-17	R.UNIF.	9504,0m²	6899,4m²	50 VIV.
M-17	Z.V.	900,0m²	-	-
M-19	IND.	11989,0m²	8510,0m²	-
M-20	R.COL.	1272,0m²	1300,0m²	13 VIV.
M-20	R.UNIF.	4785,0m²	3349,7m²	25 VIV.
M-21	S.G.-D.P.	4821,3m²	-	-
M-21	S.L.-E.D.	12000,0m²	-	-
M-21	S.L.-D.P.	5820,0m²	-	-
M-21	S.L.-I+L.	1940,0m²	-	-
M-21	Z.V.	978,0m²	-	-



APROBACION INICIAL: _____
 APROBACION DEFINITIVA: *[Signature]*
 CONCEJAL DE URBANISMO
 ARGANDA DEL REY

ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO: **ZONIFICACION**

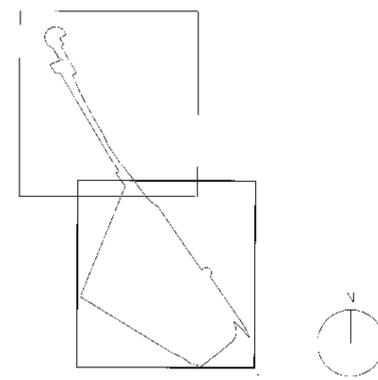
LA PROYECCION: ESCALA GRAFICA: 0 50 100m

EL ARQUITECTO: *[Signature]* ESCALA: 1/1000 FECHA: Diciembre 1998 N.º DE PLANO: **P.1.1**



- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.UNIF.(RUH)
- RESIDENCIAL COLECTIVA R.COL.
- RESIDENCIAL COLECTIVA V.P.P. (VPP)
- *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA
- INDUSTRIA (IND)
- INDUSTRIA EXISTENTE (IND. 2-1ª)
- SISTEMAS LOCALES:
SL-DP. DEPORTIVO
SL-ED. EDUCATIVO
SL-EC. SOCIO-CULTURAL
- ZONAS VERDES LOCALES (JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS)
- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO-EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- SISTEMA GENERAL VIARIO

Nº MANZANA:	USO:	SUP. PARCELA:	SUF. EDIFICABLE:	Nº VIV.:
M-1	IND.	8018.0m²	6414.4m²	-
M-2	IND.	8597.0m²	6877.6m²	-
M-3	V.P.P.	3966.4m²	2670.0m²	36 VIV.
M-4	R.UNIF.	3174.1m²	2009.8m²	15 VIV.
M-5	R.UNIF.	5268.7m²	2411.8m²	18 VIV.
M-6	R.UNIF.	2901.7m²	1741.8m²	13 VIV.
M-7	V.P.P.	6442.0m²	6070.0m²	66 VIV.
M-7	R.COL.	1682.1m²	1205.9m²	9 VIV.
M-7	V.P.P.	7408.2m²	5760.0m²	52 VIV.
M-7	R.UNIF.	2219.4m²	2850.0m²	23 VIV.
M-8	*COM.	4788.4m²	3463.7m²	-
M-8	Z.V.	900.0m²	-	26 VIV.
M-9	R.COL.	7489.2m²	5760.0m²	52VIV.
M-9	R.UNIF.	6928.2m²	5091.5m²	38 VIV.
M-9	Z.V.	900.0m²	-	-
M-10	R.COL.	2400.0m²	2400.0m²	24 VIV.
M-10	H.UNIF.	12012.0m²	8307.2m²	62 VIV.
M-10	Z.V.	900.0m²	-	-
M-11	R.UNIF.	6937.8m²	4823.6m²	36 VIV.
M-12	V.P.P.	5395.0m²	6070.0m²	56 VIV.
M-12	R.UNIF.	1682.1m²	1205.9m²	9 VIV.
M-13	V.P.P.	3611.7m²	4300.0m²	37 VIV.
M-13	*COM.	3418.6m²	2545.8m²	19 VIV.
M-14	R.COL.	7489.2m²	5091.5m²	52 VIV.
M-14	R.UNIF.	6928.2m²	5760.0m²	38 VIV.
M-14	Z.V.	900.0m²	-	-
M-15	R.COL.	2400.0m²	2400.0m²	24 VIV.
M-15	R.UNIF.	12012.0m²	8307.2m²	62 VIV.
M-15	Z.V.	900.0m²	-	-
M-16	R.UNIF.	7278.0m²	4957.5m²	37 VIV.
M-17	V.P.P.	5163.0m²	5164.0m²	54 VIV.
M-17	*COM.	-	646.7m²	-
M-18	R.COL.	2393.0m²	2400.0m²	24 VIV.
M-18	R.UNIF.	9304.0m²	6899.4m²	50 VIV.
M-18	Z.V.	900.0m²	-	-
M-19	IND. 2-1ª	11989.0m²	8510.0m²	-
M-20	R.COL.	1272.0m²	1300.0m²	13 VIV.
M-20	R.UNIF.	4785.0m²	3349.7m²	25 VIV.
M-21	S.G.-D.P.P.	46213.0m²	-	-
M-21	S.L.-E.D.	12900.0m²	-	-
M-21	S.L.-D.P.	5620.0m²	-	-
M-21	S.L.-E.C.	1940.0m²	-	-
M-21	Z.V.	978.0m²	-	-



APROBACION INSUR: / APROBACION DEFINITIVA:
 ASOCIACION DE PROYECTOS URBANOS S.A.
 DEPARTAMENTO DE PROYECTOS URBANOS
 AREA DE PROYECTOS URBANOS
 DEL REY

PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO: **ZONIFICACION**

LA PROPIEDAD: ESCALA GRAFICA: 0 50 100m
 EL ARQUITECTO: ESCALA: FECHA: Nº DE PLANO:



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	1678.4m²	1342.7m²c	-	IND.
2 ó 5	1260.0m²	1008.0m²c	-	IND.
6	1299.6m²	1039.7m²c	-	IND.
TOTAL M-1	8018.0m²	6414.4m²c	-	IND.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN BOM DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION NICIAL

APROBACION DEFINITIVA


 Ayuntamiento de Arganda del Rey
 SECRETARÍA GENERAL
[Signature]



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 1**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:

ESCALA:

FECHA:

Nº DE PLANO:

[Signature]
E. Bordoñu Álvarez

1/500

Diciembre 1998

P.2.1



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	1397.0m²	1117.6m²c	-	IND.
2 ó 7	1200.0m²	980.0m²c	-	IND.
8	2413.0m²	-	-	Z.V.
TOTAL M-2	11010.0m²	8877.6m²c	-	IND.

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



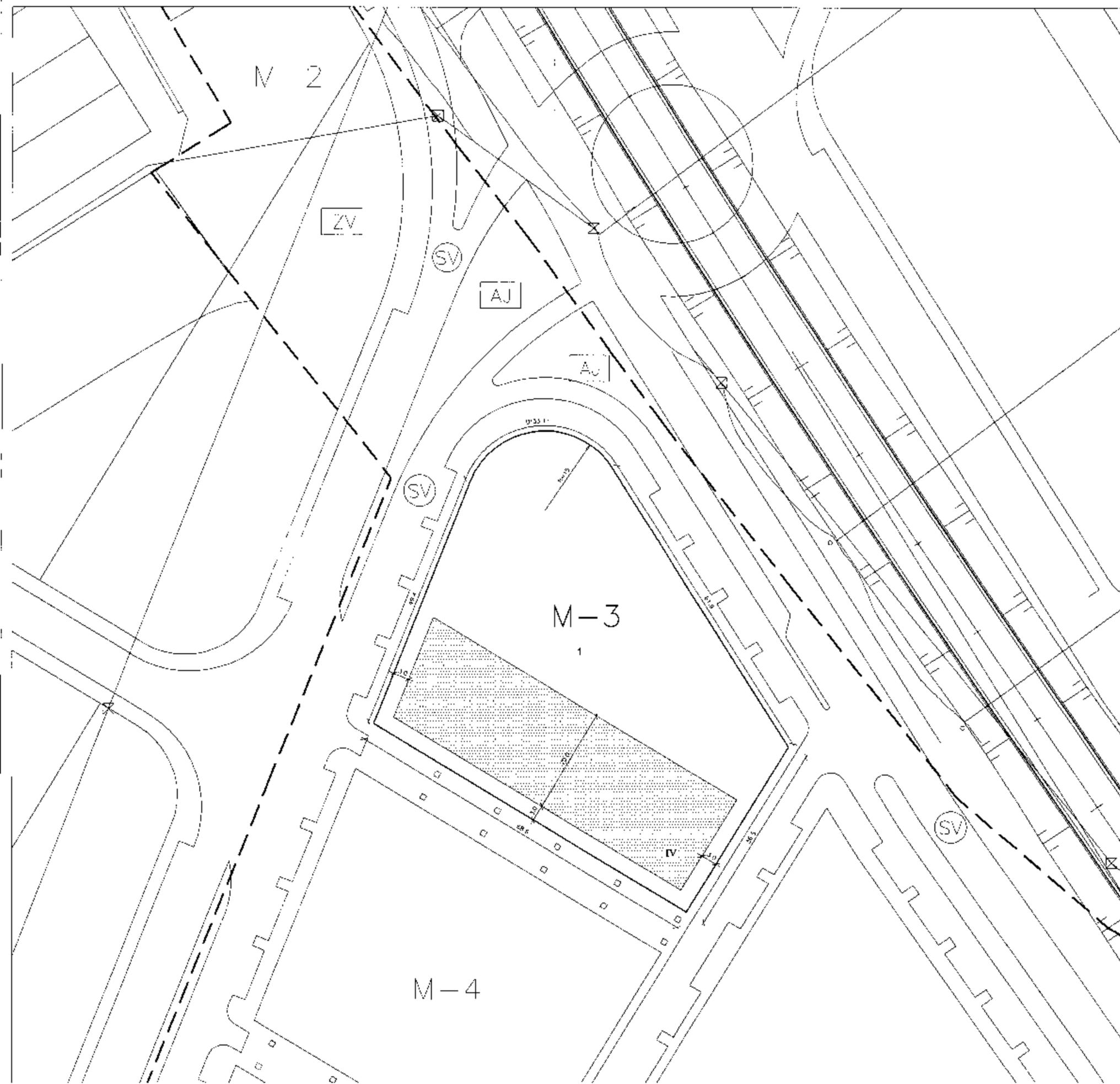
APROBACION INICIAL: _____
 APROBACION DEFINITIVA: _____

ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

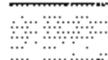
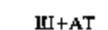
PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJARI ARGANDA DEL REY (MADRID)**
 PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 2**

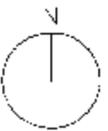
LA PROPIEDAD: _____
 ESCALA GRAFICA:

EL ARQUITECTO:
 F. Barrios Alvarez
 ESCALA: 1/500 FEC-IA: Diciembre 1998 Nº DE PLANO: **P.2.2**



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	3966.4m ²	2670.0m ²	36	R.COL-VPP.
TOTAL M-3	3966.4m²	2670.0m²	36	R.COL-VPP.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL

APROBACION DEFINITIVA

 Documento aprobado *Departamento*
 en *Plaza* el día *6 OCT 1998* (15/2/00)
 ARGANDA DEL REY



ASFSORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

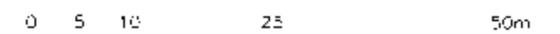
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO

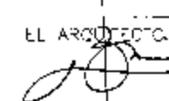
**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 3**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:


F. Hardoy Alvarez

ESCALA:

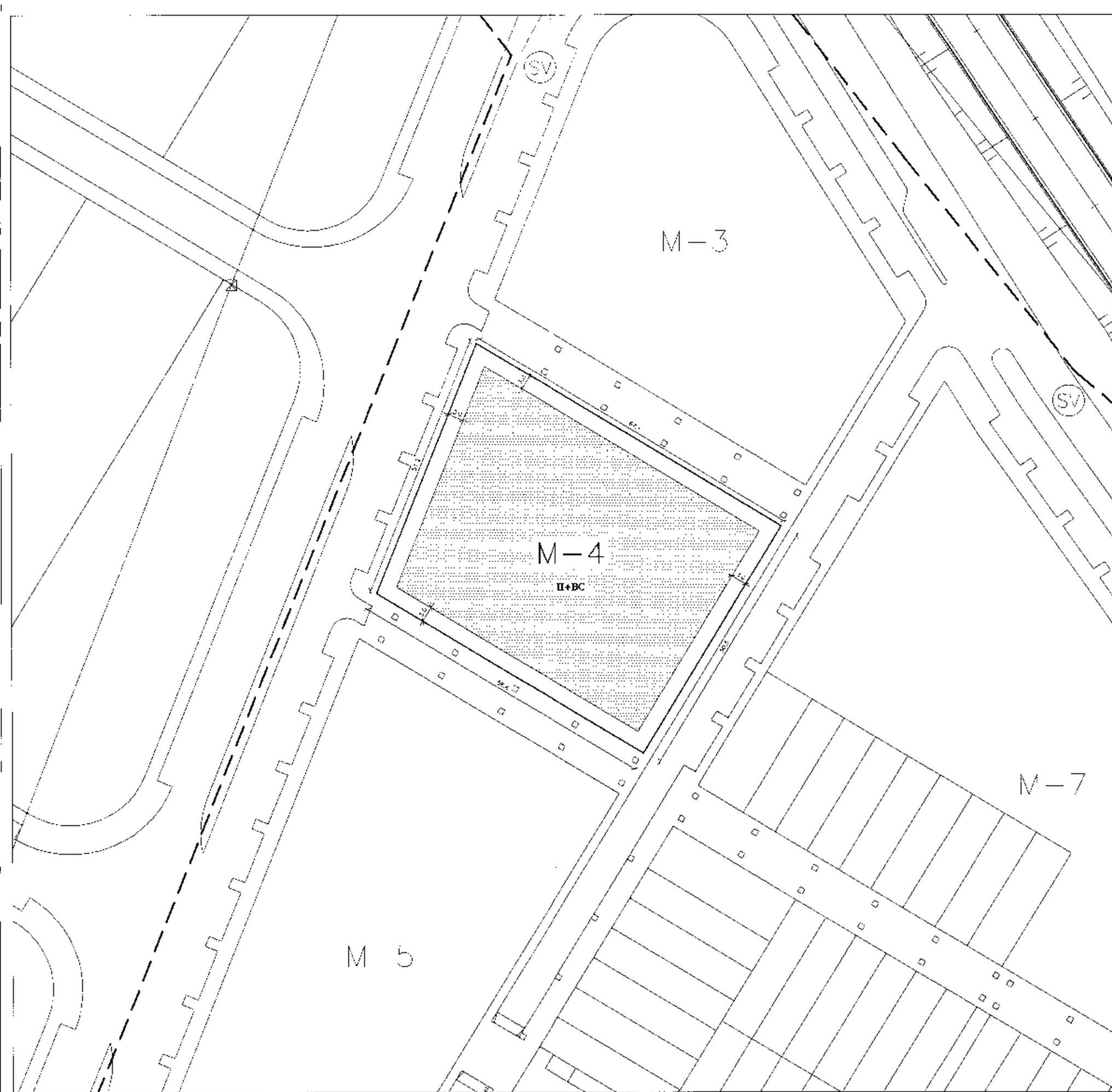
1/500

FECHA:

7 diciembre 1998

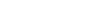
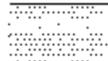
Nº DE PLANO:

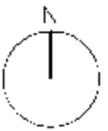
P.2.3



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SLP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USC
TOTAL M-4	3174.1m² *	2009.8m²	15 VIV. UNIF.	R.UNIF.(RUH)

* Subdivisión en parcelas remilida a proyecto de parcelación posterior

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL

APROBACION DEFINITIVA

 *Refundido en el Plan de parcelación (15/9/02)*
 AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

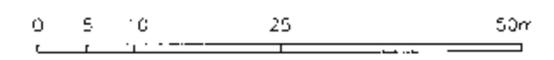
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
 ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO

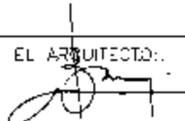
**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
 MANZANA 4**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:


 E. Bardaji Alvarez

ESCALA:

1/500

FECHA:

Diciembre 1998

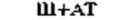
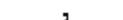
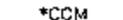
Nº DE PLANO

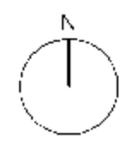
P.2.4



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
TOTAL M-5	5268,7m²*	2411,8m²c	18 VIV. UNIF.	R.UNIF.(RUH)

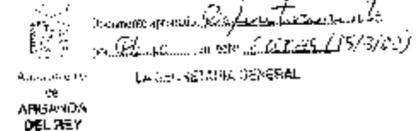
* Subdivisión en parcelas remitida a proyecto de parcelación posterior

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION NICIAL

APROBACION DEFINITIVA:


 Documento aprobado por el Ayuntamiento de Arganda del Rey
 en sesión de Pleno de fecha 15/3/00
 Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY
 LA ALCAIDE GENERAL



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO

PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)

PLANO DE PROYECTO

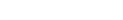
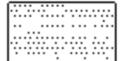
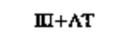
DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 5

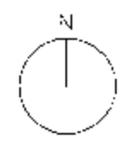
LA PROPIEDAD:	ESCALA GRAFICA 0 5 10 25 50m.		
EL ARQUITECTO:  E. Barjón Álvarez	ESCALA: 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO: P.2.5

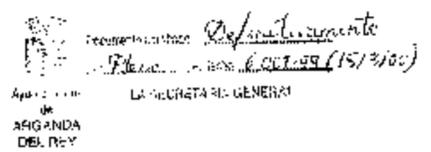


Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
TOTAL M-6	2901.7m ² *	1741.8m ² c	13 VIV. UNIF.	R.UNIF.(RUH)

* Subdivisión en parcelas remitido a proyecto de parcelación posterior

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

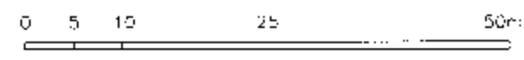


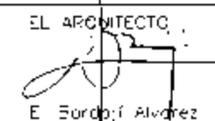
APROBACION INICIAL 	APROBACION DEFINITIVA  Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY LA SECRETARIA GENERAL
----------------------------	--


 ASESORA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
 ARGANDA DEL REY (MADRID)**

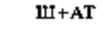
PLANO DE PROYECTO:
**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
 MANZANA 6**

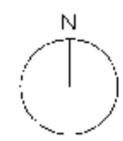
LA PROPIEDAD	ESCALA GRAFICA: 
--------------	--

EL ARQUITECTO:  E. Eudorf Álvarez	ESCALA: 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO: P.2.6
--	------------------	--------------------------	------------------------------



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	257.6m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 8	166.7m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
9	257.6m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
10	6442.0m ²	6070.0m ² c	66	R.COL-VPP.
TOTAL M-7	8124.1m²	1205.9m²c 6070.0m²c	9 VIV. UNIF. 66 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL-VPP.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  III+AT Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL:

APROBACION DEFINITIVA


 Ayuntamiento de Arganda del Rey
 LA SECRETARIA GENERAL



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

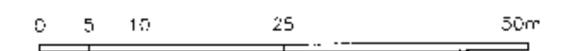
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

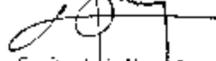
**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 7**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:


E. Bardaji Alvariz

ESCALA:

1/500

FECHA:

Diciembre 1998

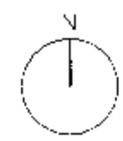
Nº DE PLANO:

P.2.7



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.
2 a 13	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.
14	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.
15 a 26	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.
27	5008.2m²	3380.0m²c	28	R.COL.
28	2219.4m²	2880.0m²c	23	R.COL.
29 y 30	1200.0m²	1200.0m²c	12	R.COL.
31	900.0m²	-	-	Z.V.
TOTAL M-8	15312.0m²	3483.7m²c 9286.7m²c	26 VIV. UNIF. 75 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS CN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL: _____
 APROBACION DEFINITIVA: *Definitivamente*
 por Decreto de 6 OCT 29 (15/3/08)
 ARGANDA DEL REY


 ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.
 PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DEL PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 8**

LA PROPIEDAD:	ESCALA GRAFICA: 0 5 10 25 50m		
EL ARQUITECTO: <i>E. Barojá Avariz</i>	ESCALA: 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO: P.2.8



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EJIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPO_OGIA/USO
1	253.8m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 13	178.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
14	259.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
15 a 38	178.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
39	5089.2m ²	3360.0m ² c	28	R.COL.
40 y 41	1200.0m ²	1200.0m ² c	12	R.COL.
42	900.0m ²	-	-	Z.V.
TOTAL M-9	15317.4m²	5091.5m²c 5760.0m²c	38 VIV. UNIF. 52 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

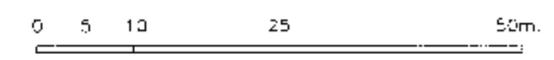


APROBACION INICIAL:	APROBACION DEFINITIVA:


ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 9**

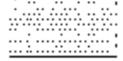
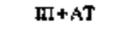
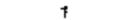
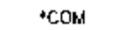
LA PROPIEDAD: _____ ESCALA GRAFICA: 

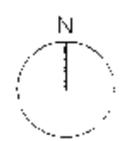
E. ARQUITECTO:  ESCALA: 1/500 FECHA: Diciembre 1998 Nº DE PLANO: **P.2.9**



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 6	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RJH)
7 a 18	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RJH)
19 a 30	151.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RJH)
31	581.0m²(1)	-	-	E.L.
32	282.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RJH)
33 a 37	198.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
TOTAL M-11	6937.8m²	4823.6m²c	36 VIV. UNIF.	R.UNIF.(RUH)

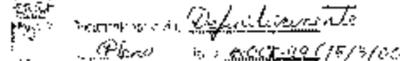
(1) espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 19 a 30.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL:

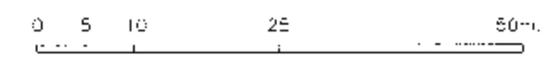
APROBACION DEFINITIVA:

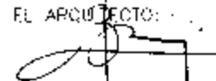

 Aprobado por el Ayuntamiento de Arganda del Rey
 el día 15/12/1995
 IIA CONSULTA Nº GENERAL

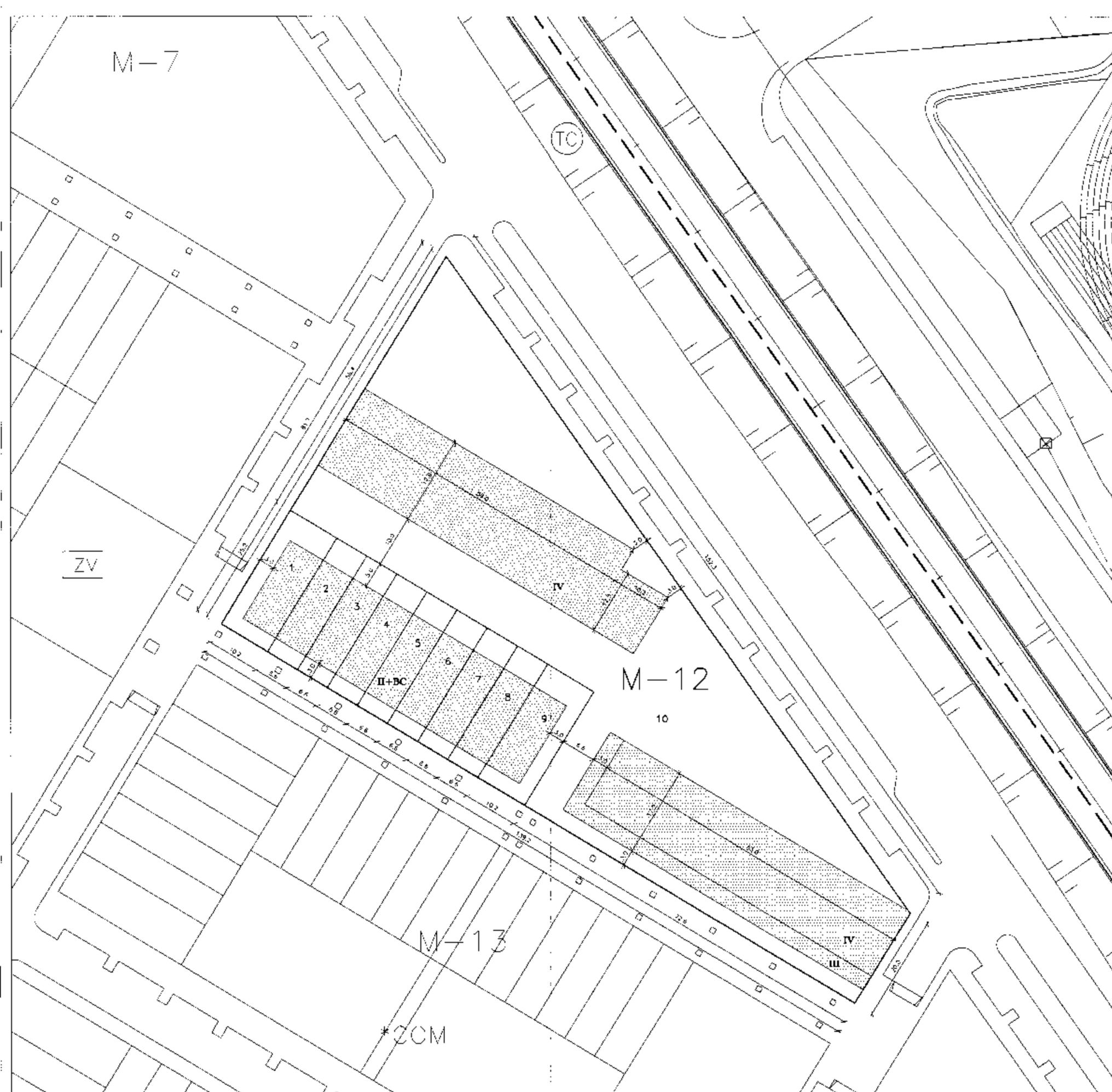

 ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 11**

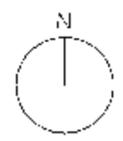
LA PROPIEDAD: _____ ESCALA GRAFICA: 

EL ARQUITECTO:  ESCALA: 1/500 FECHA: Diciembre 1995 Nº DE PLANO: **P.2.11**



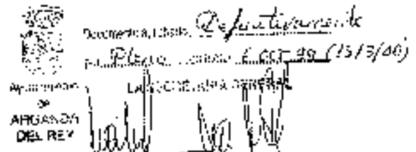
Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	257.6m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 o 8	166.7m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
9	257.6m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
10	5395.0m²	6070.0m²c	56	R.COL.-VPP.
TOTAL M-12				
	7077.1m²	1205.9m²c 6070.0m²c	9 VIV. UNIF. 56 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.-VPP.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL:

APROBACION DEFINITIVA:


 DOCUMENTO DE REGISTRO
 PLAN PARCIAL U.E. 39 (15/3/00)
 ARGANDA DEL REY



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

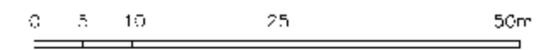
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

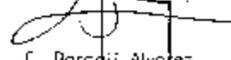
**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 12**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:


C. Barcoji Alvarez

ESCALA:

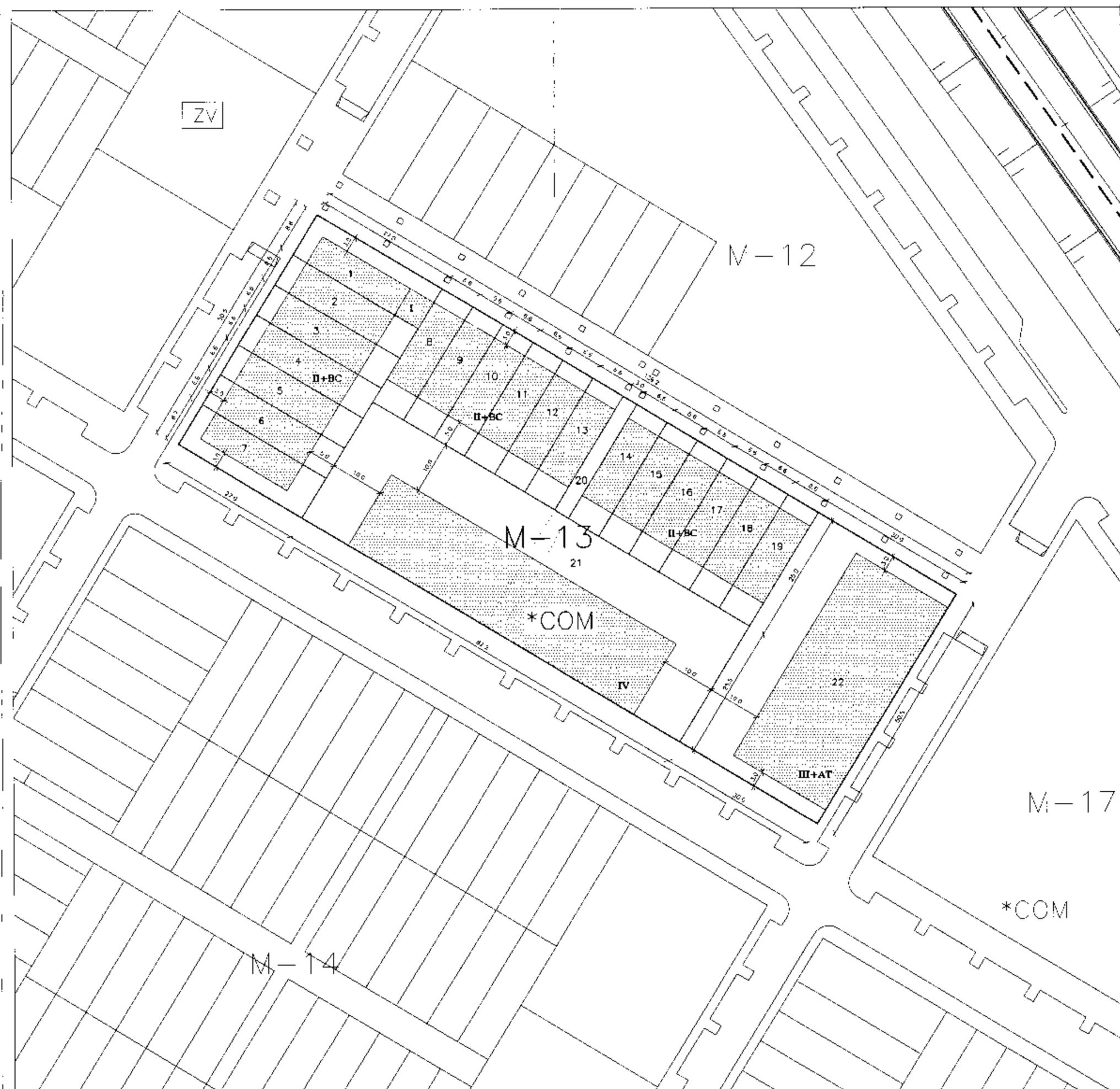
1/500

FECHA:

Diciembre 1998

Nº DE PLANO:

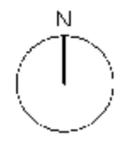
P.2.12



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	236.3m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 6	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
7	236.3m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
8 a 19	165.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
20	75.0m²(1)	-	-	E.L.
21	2096.1m²	2880.0m²c	22	R.COL.-VPP.
22	1515.0m²	646.7m²c	-	COMERCIAL
		1500.0m²c	15	R.COL.-VPP.
TOTAL M-13	7029.7m²	2545.8m²c 5026.7m²c	19 VIV. UNIF. 37 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.-VPP.

(1) Espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 8 a 19.

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL 	APROBACION DEFINITIVA
----------------------------	---------------------------

ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

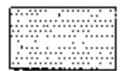
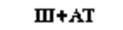
PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 13**

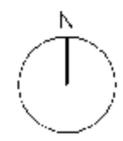
LA PROPIEDAD:	ESCALA GRAFICA:
	0 5 10 25 50m

EL ARQUITECTO:	ESCALA:	FECHA:	Nº DE PLANO:
	1/500	Diciembre 1995	P.2.13



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 13	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
14	259.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
15 a 38	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
39	5089.2m²	3360.0m²c	28	R.COL.
40 y 41	1200.0m²	1200.0m²c	12	R.COL.
42	900.0m²	-	-	Z.V.
TOTAL M-14	15317.4m²	5091.5m²c 5760.0m²c	38 VIV. UNIF. 52 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



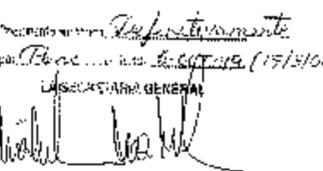
APROBACION NICIAL:

APROBACION DEFINITIVA



 Ayuntamiento de Arganda del Rey (17/19100)

 LA SECRETARIA GENERAL





ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

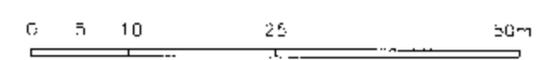
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 14**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO

ESCALA

FECHA

Nº DE PLANO:


E. Bardají Alvarez

1/500

Diciembre 1998

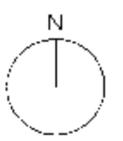
P.2.14



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 13	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
14	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
15 a 38	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
39 a 62	165.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
63	1129.2m²(1)	-	-	E.L.
64 y 65	1200.0m²	1200.0m²c	12	R.COL.
66	900.0m²	-	-	Z.V.
TOTAL M-15 : 5312.0m²		8307.2m²c 2400.0m²c	62 VIV. UNIF. 24 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.

(1) Espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 39 a 62.

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL:

APROBACION DEFINITIVA:

Documento aprobado: *Definitivamente*
 por el Ayuntamiento de Arganda del Rey el día 26 de mayo de 1998 (15/3/001)
 LICENCIATURA GENERAL



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

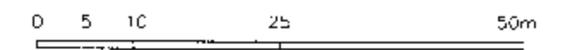
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 15**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:

ESCALA:

FECHA:

Nº DE PLANO

E. Bardají Álvarez

1/500

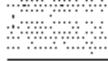
Diciembre 1998

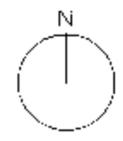
P.2.15

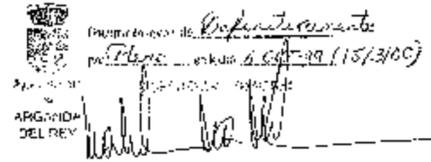


Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 6	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
7	205.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
8 a 19	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
20 a 31	151.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
32	696.0m² (1)	-	-	E.L.
33	282.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
34 a 38	198.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
TOTAL M-16	7278.0m²	4957.5m²c	37 VIV. UNIF.	R.UNIF.(RUH)

(1) Espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligada a las parcelas 20 a 31.

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

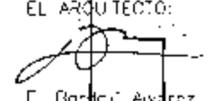


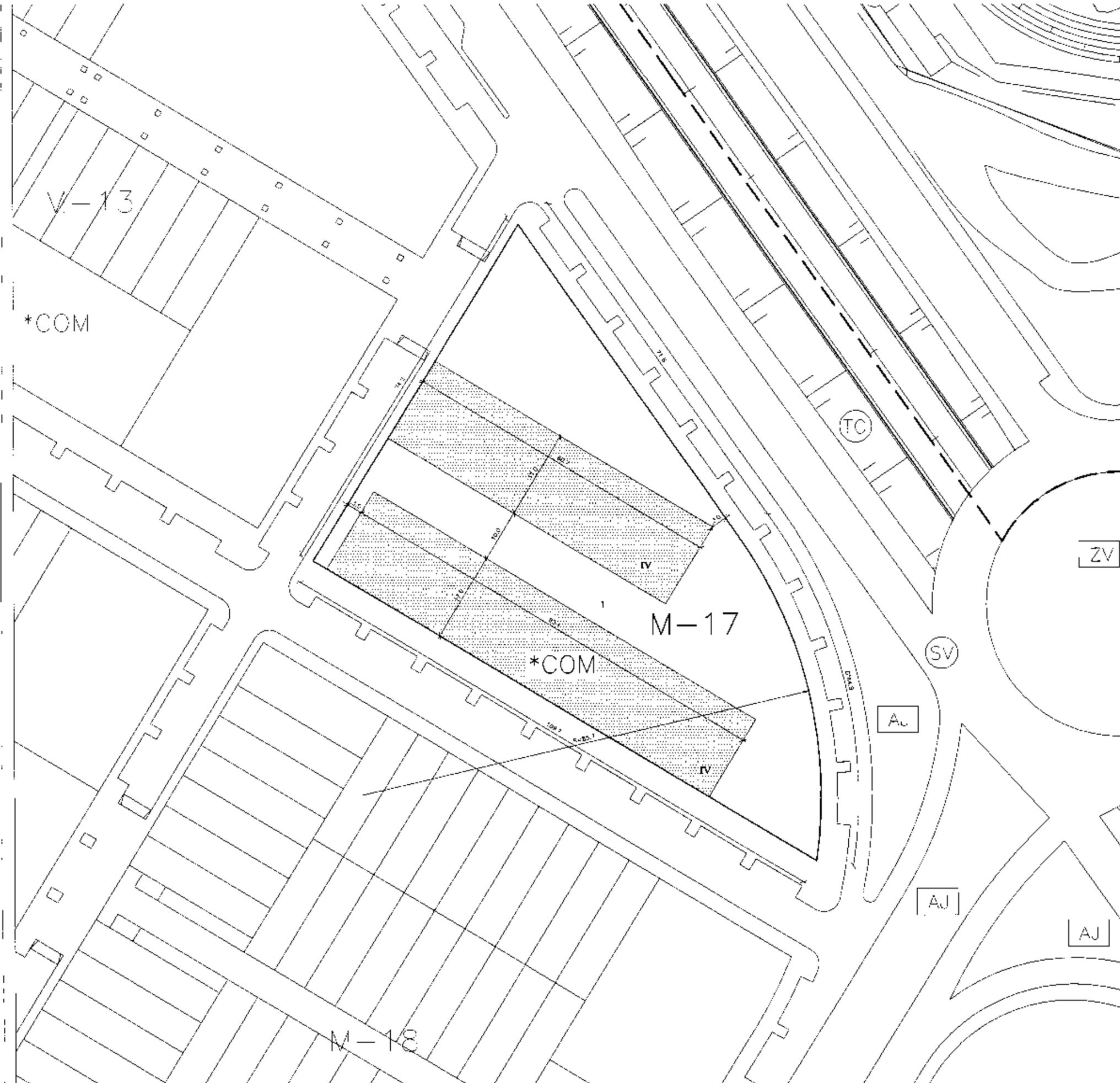
APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA
	


ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

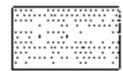
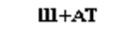
PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

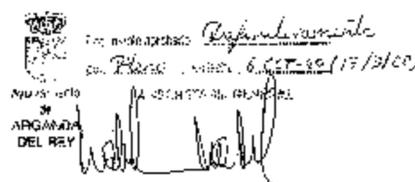
PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 16**

LA PROPIEDAD:	ESCALA GRAFICA: 0 5 10 25 50m.		
EL ARQUITECTO:  E. Barcoj Alvarez	ESCALA: 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO: P.2.16



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	5163.3m²	5168.0m²c 646.7m²c	54 -	R.COL.-VPP. COMERCIAL
TOTAL M-17	5163.3m²	5814.7m²c	54 VIV. COLECT.	R.COL.-VPP.

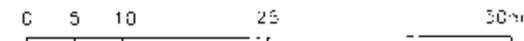
-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

APROBACION INICIAL:	APROBACION DEFINITIVA
	

 ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUILJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 17**

LA PROPIEDAD _____ ESCALA GRAFICA: 

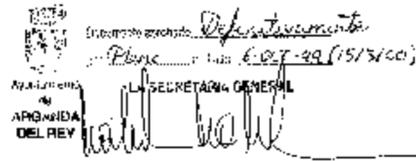
EL ARQUITECTO:  E. Bordiá Alvarez	ESCALA 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO P.2.17
--	-----------------	--------------------------	------------------------------



Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 13	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
14	253.8m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
15 a 32	178.2m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
33 a 50	165.0m²	133.9m²c	1	R.UNIF.(RUH)
51	680.4m²(1)	-	-	E.L.
52	1193.0m²	1200.0m²c	12	R.COL.
53	1200.0m²	1200.0m²c	12	R.COL.
54	900.0m²	-	-	Z.V.
TOTAL M-18	12797.0m²	6699.4m²c 2400.0m²c	50 VIV. UNIF. 24 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.

(1) Espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 33 a 50

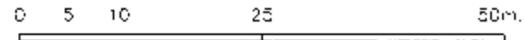
-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  *COM USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA

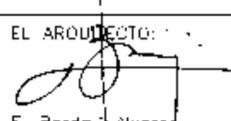
APROBACION INICIAL: 	APROBACION DEFINITIVA: 
--	---

ASESORA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO: **PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO: **DETERMINACIONES VOLUMETRICAS MANZANA 18**

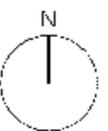
LA PROPIEDAD: _____ ESCALA GRAFICA: 

EL ARQUITECTO:  E. Borda y Alvarez	ESCALA: 1/500	FECHA: Diciembre 1998	Nº DE PLANO: P.2.18
---	------------------	--------------------------	-------------------------------



Nº PARCELA	SUF. PARCELA	SUF. EDIFICABLE	Nº VIV./PARCELA	TIPOLOGÍA/USO
1	11989.0m²	8726.9m²	-	IND.2-1*
TOTAL M-19	11989.0m²	8726.9m²	-	IND.2-1*

-  ALINEACION EXTERIOR
-  ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
-  Nº MAXIMO DE PLANTAS
-  PARCELACION
-  NUMERACION DE PARCELAS
-  USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL

APROBACION DEFINITIVA


 Disputada y aprobada definitivamente
 el Plan parcial de Arganda del Rey (15/7/00)
 Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY
 CONCEJAL GENERAL




ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

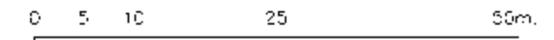
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 19**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO

ESCALA

FECHA

Nº DE PLANO

E. Bardají Alvarez

1/500

Diciembre 1988

P.2.19

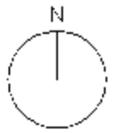


Nº PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICABLE/PARC.	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA/USO
1	253.8m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
2 a 6	178.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
7	205.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
8 a 16	178.2m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
17 a 25	151.8m ²	133.9m ² c	1	R.UNIF.(RUH)
26	465.0m ² (1)	-	-	E.L.
27	1272.0m ²	1300.0m ² c	13	R.COL.

TOTAL M-20	6057.0m ²	3349.7m ² c 1300.0m ² c	25 VIV. UNIF. 13 VIV. COLECT.	R.UNIF.(RUH) R.COL.
------------	----------------------	--	----------------------------------	------------------------

(1) Espacio libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 17 a 25

- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA (EN AL MENOS UN 80% DE SU LONGITUD)
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- Nº MAXIMO DE PLANTAS
- PARCELACION
- NUMERACION DE PARCELAS
- USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



APROBACION INICIAL:

APROBACION DEFINITIVA:

Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY
 Presidente: *Ref. 15/3/00*
 Secretario General: *[Signature]*



ASESORIA DE PROYECTOS URBANOS S.A.

PROYECTO:

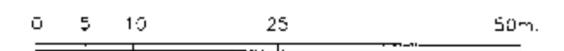
**PLAN PARCIAL U.E. 39 - EL GULJAR I
ARGANDA DEL REY (MADRID)**

PLANO DE PROYECTO:

**DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
MANZANA 20**

LA PROPIEDAD:

ESCALA GRAFICA:



EL ARQUITECTO:

[Signature]
E. Bardojo Alvarez

ESCALA:

1/500

FECHA:

Diciembre 1998

Nº DE PLANO:

P.2.20

MANZANA 1

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
1	1.678,4	1.342,7	0,8	-	IND
2a5	1.260,0	1.008,0	0,8	-	IND
6	1.299,6	1.039,7	0,8	-	IND
TOTALES	8.018,0	6.414,4	0,8	-	IND

MANZANA 2

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
1	1.397,0	1.117,6	0,8	-	IND
2a7	1.200,0	960,0	0,8	-	IND
8	2.413,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	11.010,0	6.877,6	0,8	-	IND

MANZANA 3

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
1	3.966,4	2.670,0	0,673	36	R.COL - VPP
TOTALES	3.966,4	2.670,0	0,673	36	R.COL - VPP

MANZANA 4

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
*	3.174,1	2.009,8	0,633	1	R.UNIF(RUH)
TOTALES	3.174,1	2.009,8	0,633	15	R.UNIF(RUH)

* subdivisión en parcelas remitida a proyecto de reparcelación

MANZANA 5

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
*	5.268,7	2.411,8	0,458	1	R.UNIF(RUH)
TOTALES	5.268,7	2.411,8	0,458	18	R.UNIF(RUH)

* subdivisión en parcelas remitida a proyecto de reparcelación

MANZANA 6

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
*	2.901,7	1.741,8	0,600	13	R.UNIF(RUH)
TOTALES	2.901,7	1.741,8	0,600	13	R.UNIF(RUH)

* subdivisión en parcelas remitida a proyecto de reparcelación

MANZANA 7

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGIA-USO
1	257,6	133,9	0,520	1	R.UNIF(RUH)
2a8	166,7	133,9	0,803	1	R.UNIF(RUH)
9	257,6	133,9	0,520	1	R.UNIF(RUH)
10	6.442,0	6.070,0	0,942	66	R.COL - VPP
TOTALES	8.124,1	6.070,0	0,942	9	R.UNIF(RUH)
				66	R.COL - VPP



Documento aprobado Definitivamente
 por Pleno en fecha 6-OCT-99 (15-MAR-2000)
 LA SECRETARÍA GENERAL
habal *la plad*

MANZANA 8

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
15a26	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
27	5.008,2	3.360,0	0,671	28	R.COL
28	2.219	2.880,0	1,589	23	R.COL - VPP
29y30	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
31	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	15.312,0	5.760,0	0,965	52	R.UNIF(RUH)
		3.483,7	0,728	26	R.COL
		3.526,7		23	R.COL - VPP

MANZANA 9

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	259,2	133,9	0,517	1	R.UNIF(RUH)
15a38	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
39	5.089,2	3.360,0	0,660	28	R.COL
40y41	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
42	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	15.317,4	5.091,5	0,735	38	R.UNIF(RUH)
		5.760,0	0,769	52	R.COL

MANZANA 10

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
15a38	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
→ 39a62	165,0	133,9	0,808	1	R.UNIF(RUH)
63	1.129,2 ⁽¹⁾	-	-	-	E.L.
64y65	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
66	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	15.312,0	8.307,2	0,692	62	R.UNIF(RUH)
		2.400,0	1,000	24	R.COL

⁽¹⁾ Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 39 a 62

MANZANA 11

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a6	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
7a18	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
19a30	151,8	133,9	0,882	1	R.UNIF(RUH)
31	581,0 ⁽¹⁾	-	-	-	E.L.
32	282,0	133,9	0,475	1	R.UNIF(RUH)
33a37	198,0	133,9	0,576	1	R.UNIF(RUH)
TOTALES	6.937,8	4.823,6	0,695	36	R.UNIF(RUH)

⁽¹⁾ Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 19 a 30

Wahh *Wahh*

MANZANA 12

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	257,6	133,9	0,520	1	R.UNIF(RUH)
2a8	166,7	133,9	0,803	1	R.UNIF(RUH)
9	257,6	133,9	0,520	1	R.UNIF(RUH)
10	5.395,0	6.070,0	1,125	56	R.COL - VPP
TOTALES	7.077,1	1.205,9	0,717	9	R.UNIF(RUH)
		6.070,0	1,125	56	R.COL - VPP

MANZANA 13

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	236,3	133,9	0,567	1	R.UNIF(RUH)
2a6	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
7	236,3	133,9	0,567	1	R.UNIF(RUH)
8a19	165,0	133,9	0,812	1	R.UNIF(RUH)
20	75,0 (1) EL	-	-	-	E.L.
21	2.096,1	2.880,0 646,7	1,683	22	R.COL - VPP COM
22	1.515,0	1.500,0	0,990	15	R.COL - VPP
TOTALES	7.029,7	2.545,8	0,745	19	R.UNIF(RUH)
		5.026,7	1,392	37	R.COL - VPP

(1) Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 8 a 19

MANZANA 14

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	259,2	133,9	0,517	1	R.UNIF(RUH)
15a38	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
39	5.089,2	3.360,0	0,660	28	R.COL
40y41	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
42	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	15.317,4	5.091,5	0,735	38	R.UNIF(RUH)
		5.760,0	0,769	52	R.COL

MANZANA 15

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
15a38	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
39a62	165,0	133,9	0,812	1	R.UNIF(RUH)
63	1.129,2 (1)	-	-	1	E.L.
64y65	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
66	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	15.312,0	8.307,2	0,692	62	R.UNIF(RUH)
		2.400,0	1,000	24	R.COL

(1) Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 39 a 62

MANZANA 16

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a6	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
7	205,2	133,9	0,653	1	R.UNIF(RUH)
8a19	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
20a31	151,8	133,9	0,882	1	R.UNIF(RUH)
32	696,0 ⁽¹⁾	-	-	-	E.L.
33	282,0	133,9	0,475	1	R.UNIF(RUH)
34a38	198,0	133,9	0,676	1	R.UNIF(RUH)
TOTALES	7.278,0	4.957,5	0,681	37	R.UNIF(RUH)

⁽¹⁾ Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 20 a 31

MANZANA 17

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	5.163,3	5.168,0	1,126	54	R.COL - VPP *COM
TOTALES	5.163,3	5.814,7	1,126	54	R.COL - VPP

MANZANA 18

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a13	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
14	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
15a32	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
33a50	165,0	133,9	0,812	1	R.UNIF(RUH)
51	680,4 ⁽¹⁾	-	-	-	E.L.
52	1.193,0	1.200,0	1,006	12	R.COL
53	1.200,0	1.200,0	1,000	12	R.COL
54	900,0	-	-	-	Z.V.
TOTALES	12.797,0	6.699,4	0,705	50	R.UNIF(RUH)
		2.400,0	1,003	24	R.COL

⁽¹⁾ Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 33 a 50.

MANZANA 19

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	11.989,0	8.726,9	0,728	-	IND 2-1ª
TOTALES	11.989,0	8.726,9	0,728	-	IND 2-1ª

MANZANA 20

Nº PARCELA	SUPERF. PARC. (m ²)	SUPERF. EDIF./PARC. (m ² c.)	EDIFIC (m ² c./m ² s)	Nº VIV./PARC.	TIPOLOGÍA-USO
1	253,8	133,9	0,528	1	R.UNIF(RUH)
2a6	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
7	205,2	133,9	0,653	1	R.UNIF(RUH)
8a16	178,2	133,9	0,751	1	R.UNIF(RUH)
17a25	151,8	133,9	0,882	1	R.UNIF(RUH)
26	465,0 ⁽¹⁾	-	-	-	E.L.
27	1.272,0	1.300,0	1,022	13	R.COL
TOTALES	6.057,0	3.349,7	0,700	25	R.UNIF(RUH)
		1.300,0	1,022	13	R.COL

⁽¹⁾ Espacio Libre (E.L.) de dominio privado y uso público ligado a las parcelas 8 a 25



Documento aprobado *Definitivamente*
 por *Pleno* en fecha *6-OCT-99*
 LA SECRETARÍA GENERAL (15-MAR-00)

3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 17 Generalidades

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza establecida en este Plan Parcial vienen desarrollados en los siguientes artículos. El ámbito de aplicación de cada una de ellas se encuentra grafiado en los planos P.1.1 y P.1.2 de Zonificación del Plan Parcial.

3.1 Edificación Residencial Unifamiliar R. UNIF. (RUH)

Art. 18 Definición

La edificación residencial unifamiliar se corresponde con tipologías de vivienda unifamiliar sobre parcela individual y posibilidad de parcela mancomunada en la que localizar usos comunes.

Art. 19 Condiciones de las Parcelas

1. La parcela mínima edificable será de 166,25 m², pudiendo ser reducida hasta 150 m² si se disponen los restantes 16,25 m²/viv. en forma mancomunada para un determinado grupo de parcelas en una manzana.
2. La parcela edificable deberá contar con un frente mínimo de 6,6 m. a una alineación oficial.
3. La forma de la parcela será tal que admita la inscripción de un círculo de 6 m. de diámetro.

Art. 20 Condiciones volumétricas

1. Se podrá ocupar hasta un 70% de la parcela tanto sobre rasante como bajo rasante, debiendo destinarse al menos el 30% restante a jardín.
2. La edificación se localizará libremente, dentro de las áreas de movimiento fijadas en los planos de determinaciones volumétricas por manzanas y con las limitaciones de altura que dichas áreas especifiquen, a excepción de edificaciones destinadas a cocheras, en cuyo caso se permitirá la alineación a viario de dicha edificación de servicio en una longitud no superior a 4 m. y con una limitación de altura de 3 metros. Las alturas máximas serán medidas de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.04.08 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda.

3. Las posibles medianerías que queden al descubierto por el desarrollo no simultáneo de edificaciones, o por diferencias en el retranqueo de las mismas, recibirán el mismo tratamiento que la fachada.
4. El cerramiento al frente o frentes de parcela tendrá una altura máxima de 2 m. El cerramiento sobre los linderos laterales y de fondo tendrá una altura máxima de 2 m.

3.2 Edificación Residencial Colectiva R. COL.

Art. 21 Definición

La edificación residencial colectiva se corresponde con tipologías de vivienda colectiva sobre parcela única, accesos comunes a la parcela y régimen de la propiedad horizontal.

Art. 22 Condiciones de las parcelas

1. La parcela mínima edificable es de 760 m², y con una limitación del número de viviendas referida a la superficie de parcela de 1 viv./95 m².
2. La forma de la parcela será tal que admita la inscripción de un círculo de diámetro 25 m.

Art. 23 Condiciones volumétricas

1. Se podrá ocupar hasta un 65% de la parcela tanto bajo rasante como sobre rasante, debiendo destinarse el 35% restante a jardín.
2. La edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, se localizará libremente dentro de las áreas de movimiento según las determinaciones volumétricas por manzanas de la documentación gráfica (P.2.1 a P.2.20) y con las limitaciones de altura que dichas áreas especifiquen, correspondiéndose las alturas señaladas con las siguientes alturas máximas en metros medidas según el artículo 1.04.08 del Plan General de Ordenación Urbana:

II + B.C.....7 m.
III..... 10 m.
IV ó III + AT 13 m.

3. El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2m.

4. Se permitirán cuerpos volados desde una cota superior a 3 m y con un vuelo no mayor a 80 cm sobre la alineación exterior.

Art. 24 Usos permitidos

Se permitirán usos comerciales en planta baja ligados a espacios públicos y según las condiciones que fije la Normativa del Plan General, en aquellas parcelas en las que así venga determinado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Justificado por
secreta pleno
9/7/2005

SECRETARIA GENERAL
6-OCT-99
(15-MAR-00)

3.3. Edificación Industrial IND.

Art. 25 Definición

Esta ordenanza se refiere a la edificación no residencial ligada a ejes viarios estructurantes. Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, locales de exposición y venta y oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial. Su tipología será la de edificación aislada en parcela independiente ajardinada.

Art. 26 Condiciones de las parcelas

1. La parcela mínima edificable es de 1.200 m², no permitiéndose segregaciones de parcelas sobre las que define el presente documento.
2. La forma de la parcela será tal que admita la inscripción de un círculo de 30 m. de diámetro.

Art. 27 Condiciones volumétricas

1. Se podrá ocupar hasta un 60% de la parcela, destinando además un mínimo del 6% a ajardinamiento.
2. La edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, se localizará libremente dentro de las áreas de movimiento fijadas en los planes de determinaciones volumétricas por manzanas y con una limitación de altura de 3 plantas ó 12 m., medida según establece el artículo 1.04.08 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda.



1º MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL UE-39 "EL GUIJAR" RELATIVO A LA AMPLIACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO Y COMPATIBILIDADES DE USO DE LA ORDENANZA RCA.

Antecedentes de planeamiento.

Con fecha 6/10/99 se aprobó el Plan Parcial por acuerdo plenario , de la Unidad de Ejecución 39 " El Guijar "de Arganda del Rey, publicado en el BOCM nº 260 de 2/11/99.

Motivo de la modificación.

El motivo de la modificación es que los locales comerciales de UE-39 sólo pueden desarrollar su actividad , según se describe en el Plan Parcial en vigor ,del Plan General de Arganda del Rey ; de tal forma que queda excluido el uso de hostelería, sanitarios, despachos profesionales, etc.

Teniendo en cuenta la densidad de vivienda de la UE-39 , entendemos que la zona necesita de este tipo de servicios, por tanto sería positivo para los propietarios de las viviendas , que ganarían en servicios y para los propietarios de los locales que ampliarían sus usos y por tanto facilitarían su venta o alquiler. Igualmente locales ya ocupados podrían desarrollar su actividad si se extienden los usos permitidos.

Plan Parcial actual.

Los usos permitidos según el art.24 del Plan Parcial ,respecto a los usos permitidos en la Ordenanza RCA son : " *Se permitirán usos comerciales en planta baja ligados a espacios públicos y según las condiciones que fije la Normativa del Plan General, en aquellas parcelas en las que así venga determinado en la documentación gráfica DEL PRESENTE Plan Parcial.*"

Propuesta o Modificación del Plan Parcial actual.

La modificación que se propone es ampliar los usos permitidos en la Ordenanza RCA , incluso con vivienda de protección, quedando redactado el art.24 en la forma siguiente: " *Se permitirán los usos pormenorizados regulados en la Ordenanza RCA de las Normas Particulares del Plan General de*

Ordenación Urbana , en planta baja ligadas a espacios públicos y según las condiciones que fije la Normativa del Plan General, en aquellas parcelas en las que así venga determinado en la documentación gráfica DEL PRESENTE Plan Parcial."

Presentación del texto refundido de plan parcial.

Solamente se introduce o añade el uso de la ordenanza RCA incluso en vivienda de protección por tanto ; dada la escasez literaria del cambio que implica en el Plan Parcial propuesto, se entenderá cumplido con lo establecido en el art.6.7.3. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del suelo de la Comunidad de Madrid, con la sola diligencia en el documento del Plan Parcial en vigor de esta modificación.

En Madrid a 15 de Abril de 2010.

JUNTA DE COMPENSACIÓN
UE - 39 EL GUIJAR I
ARGANDA DEL REY - MADRID



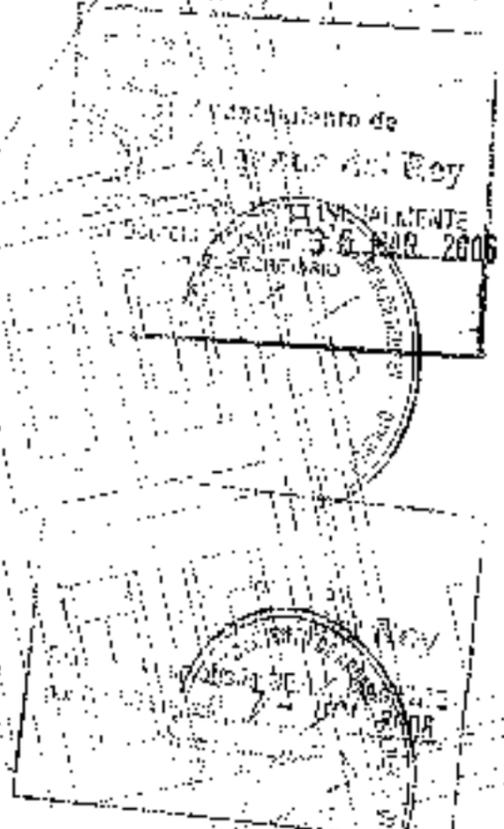
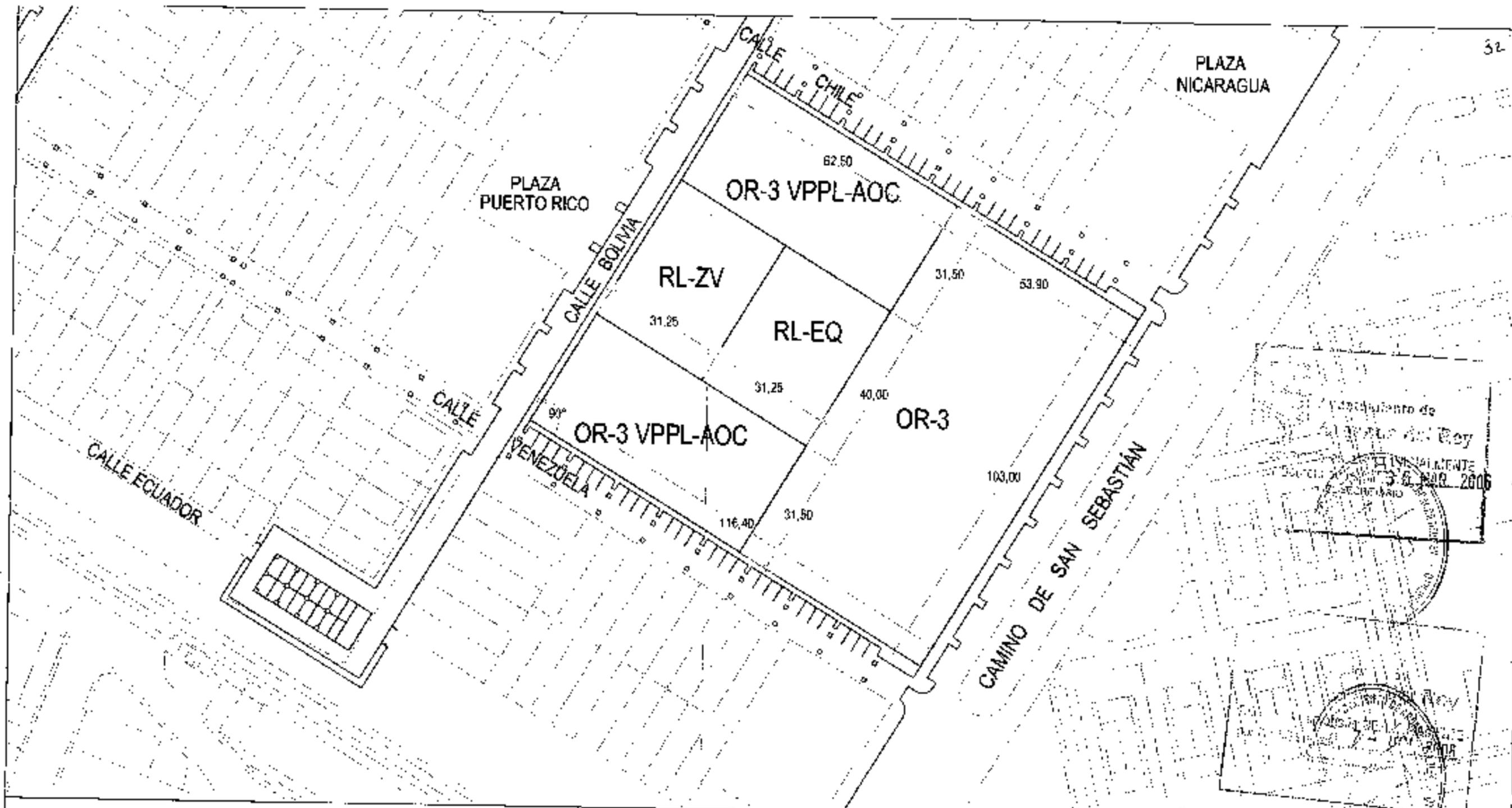
Firmado

Dña. Laura Bermejo Minguito
Presidenta
Junta de Compensación UE-39 "El Gujjar"



**PLAN ESPECIAL DE LA MANZANA 19.1
UNIDAD DE EJECUCIÓN 39**

ARGANDA DEL REY. MADRID



PROYECTO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA. MANZANA M-19. UE-39.	
EMPLAZAMIENTO Camino de San Sebastian. Arganda de' Rey. MADRID.	
REFERENCIA FINCAS RESULTANTES.	
ESCALA 1/1000	
FECHA MARZO 2006	
PROFESOR VALLEARGANDA S.L.	
PLANO NUMERO 6	

Aprobado por:
 JESUS M. GARCIA PERIETRA
 FRANCISCO FERRER CASTEJON
 BEATRIZ DE LUS CASTAÑO



3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

VALLEARGANDA es propietaria, en pleno dominio, de la parcela privada completa. Fue adquirida por título de compraventa a la entidad mercantil FABRICACIÓN DE EQUIPOS DENTALES ESPAÑOLA, S.A. (FEDESA), en virtud de escritura pública otorgada el día 30 de enero de 2006, ante el Notario de Madrid, D. Santiago Rubio Liniers.

Tras la aprobación del Plan Especial, deberá ceder al Ayuntamiento de Arganda del Rey la superficie de equipamiento que se dirá, con ocasión de la licencia municipal o, en su caso, del proyecto de parcelación que se presente.

Los 2.776,80 m²s restantes pertenecen al Ayuntamiento de Arganda del Rey en concepto de bienes demaniales existentes, afectos al fin de viario y aparcamiento público.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

A los efectos del artículo 42.6 de la Ley 9/2001, se procede a exponer las siguientes condiciones urbanísticas del ámbito objeto del presente Plan Especial.

4.1. DELIMITACIÓN

Ha quedado descrita en el apartado 1.4 de este Plan Especial.

4.2. USO GLOBAL

El uso global del ámbito objeto de Plan Especial, según la definición del artículo 38.1 de la Ley 9/2001, es Residencial Colectivo, con aplicación de la Ordenanza OR-3.

4.3. ZONIFICACIÓN

El ámbito contempla tres espacios claramente diferenciados. En primer lugar, el espacio reservado a la edificación de vivienda libre, con linderos en el Camino de San Sebastián, ocupando todo su frente, y en las calles Venezuela y Chile. Su superficie es de 6.839,20 m²s.

El segundo lo conforman las esquinas interiores de la manzana, con frente en la calle Bolivia y esquinas a las calles Chile –al norte– y Venezuela –al sur–, ambas de idéntica superficie –1.968,75 m²s–, con unas superficie





conjunta de 3.937,50 m²s, destinado a la edificación de vivienda protegida, en dos modalidades: VPPL –vivienda con protección pública de precio limitado– y VPPAOC –vivienda con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes.

El suelo correspondiente destinado a vivienda protegida es asimilable al de las antiguamente denominadas viviendas protegidas de precio tasado.

Finalmente el espacio intersticial, dedicado a redes locales de equipamiento y zona verde de cesión al Ayuntamiento de Arganda del Rey, se dispone simétrica a la de las manzanas más al oeste, de tal forma que se consigue un espacio libre de edificación de cierto interés que repite el esquema predominante del conjunto. Su superficie es de 2.500,00 m²s, dividido en dos franjas de igual superficie, dedicadas a redes locales de zona verde y de equipamiento, respectivamente.

En el Plano número 5, *Parcelación Resultante. Calificación Pormenorizada*, se refleja de manera gráfica lo antedicho.

4.4. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Según el artículo 39.4.a) de la Ley 9/2001, la superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico. El artículo 1.04.15 del Plan General de Ordenación Urbana define la superficie máxima edificable como el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la parte de la parcela calificada con un uso y tipología característicos.

Por otro lado, para la tipología OR-3 –Grado 3º–, el coeficiente de edificabilidad máximo, no podrá superar los 2,50 m²c/m²s sobre parcela neta calificada excluidas las superficies de suelos dotacionales previstas por el Plan General y por el planeamiento de desarrollo, si la calificación viene establecida por Plan Parcial o Plan Especial –artículo 7.06.11.5.2.b) de las Normas Particulares del Plan General–

Como quedó dicho más atrás, la superficie de la parcela medida tomando como base las alineaciones aplicables, resulta ser de 11.989,20 m²s. La superficie neta resultante de la cesión gratuita de 2.500 m²s para redes locales es de 9.963,10 m²s.

Aplicando a esa superficie el citado coeficiente de edificabilidad previsto en la Ordenanza OR-3, Grado 3º, por calificación de plan parcial o plan especial (2,5 m²c/m²s), la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento, calculada en aplicación del apartado 1 del artículo 8.01.04 del PGOU, sería de 24.907,75 m²c OR-3. No obstante, el respeto por las características propias del ámbito y la consecución de una ordenación proporcionada y adecuada a los estándares de calidad de los desarrollos circundantes, en



consonancia con las exigencias dotacionales, aconsejan ajustar notablemente esas posibilidades edificatorias, hasta acercarse sensiblemente al coeficiente de edificabilidad previsto para el caso de calificación directa por Plan General, es decir, 1,5 m²c/m²s para usos residenciales y 0,20 m²c/m²s para usos comerciales y comunitarios en planta baja sobre parcela neta calificada. Este hecho significaría que la edificabilidad máxima que podría albergar la parcela neta registral resultante sería:

$$9.963,10 \text{ m}^2\text{s} \times 1,7 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 16.937,27 \text{ m}^2\text{c}$$

En concreto el Plan Especial no agota esta edificabilidad máxima. En efecto, la edificabilidad propuesta para el ámbito en cuestión asciende a 14.944,65 m²c, materializada en las parcelas lucrativas resultantes, calificadas en tres tipologías, distribuidas de la siguiente manera:

- 6.720,00 m²c OR-3-3 en su modalidad de protección pública, de las cuales 1.430 m²c se destinarán a viviendas en arrendamiento con opción a compra para jóvenes (VPPAOC), a razón de 65 m²c por vivienda, y el resto, es decir, 5.290 m²c, a viviendas en venta con precio limitado (VPPL), a razón de 88,16 m²c de media.
- 8.224,65 m²c OR-3-3, en su modalidad de precio libre, a razón de 70-71 m²c de media.

La traslación de estos parámetros a las parcelas lucrativas supone la asignación de los coeficientes de edificabilidad correspondientes que en ningún caso superan los que la ordenanza de referencia del Plan General prevé para el caso de calificación por Plan Parcial o Plan Especial:

- Parcelas calificadas OR-3 VPPL-AOC: edificabilidad 1,7067 m²c/m²s
- Parcelas calificadas OR-3: edificabilidad 1,4815 m²c/m²s

Así, pues, la edificabilidad del Plan Especial se enmarca dentro del parámetro de edificabilidad máxima permitida, no agotando las posibilidades que el citado artículo 7.06.11.5.2.b) de las Normas Particulares del Plan General le confiere.

4.5. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Son determinaciones pormenorizadas todas las incluidas en la ordenanza de aplicación, OR-3, Grado 3º, conforme viene establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, a la que este Plan Especial se remite por entero excepto en la posibilidad de no ser de aplicación lo dispuesto sobre superposición de fachadas ni sobre la superficie diferencial entre la ocupación máxima de planta baja y sótano y la de la planta de pisos por razones de adecuación del proyecto técnico o de la morfología de la parcela.



Sobre la nueva finca de titularidad pública patrimonial será de aplicación en su totalidad la Ordenanza de equipamiento regulada en el repetido PGOU.





4.6. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

Sobre las parcelas lucrativas privadas, se podrá edificar un número máximo de ciento noventa y seis (196) viviendas de las que, al menos, veintidós (22) se someterán y destinarán al régimen de vivienda con protección pública en arrendamiento para jóvenes con opción a compra (VPPAOC, según el vigente Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid), y otras sesenta (60), al régimen de protección pública de venta con precio limitado (VPPL), con el fin de mantener el porcentaje del cuarenta y dos por ciento (42%) sobre el total de las viviendas, exigido por la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Como ya quedo reseñado en el apartado 4.3., la edificación sometida a algún tipo de protección pública se limitará a la parcela con frente principal a la calle Bolivia, como uso exclusivo de la misma. Las viviendas libres, por el contrario, se edificarán en la parcela lucrativa con frente principal al Camino de San Sebastián.

4.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES SOBRE REDES

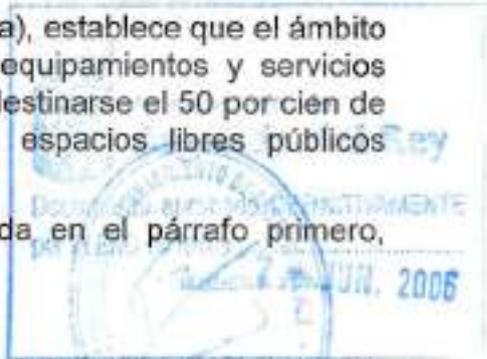
El ámbito urbanístico objeto del Plan Especial está situado dentro de la Unidad de Ejecución U.E. 39, cuyo Plan Parcial previó las cesiones de sistemas y dotaciones entonces legalmente exigibles. No obstante, y a pesar de que la completa U.E. y el ámbito concreto cuentan con los servicios urbanísticos, parece ajustado crear nuevas redes locales dimensionadas al nuevo volumen edificatorio resultante. En ese sentido, la edificabilidad total de la parcela es de 14.944,65 m²c. Dado que la edificabilidad original de la parcela, con arreglo a la cual fueron calculados los entonces sistemas locales –por aplicación del Reglamento de Planeamiento– era de 8.726,90 m²c, el incremento de redes locales deberá referirse a la diferencia entre la edificabilidad primitiva y la prevista, esto es 6.217,75 m²c.

El artículo 36.6 de la Ley 9/2001, en su apartado a), establece que el ámbito deberá cumplir una *ratio* de redes locales de equipamientos y servicios públicos de 30 m²s por cada 100 m²c, debiendo destinarse el 50 por cien de la reserva resultante de cumplir lo anterior a espacios libres públicos arbolados.

Aplicando lo anterior a la edificabilidad reseñada en el párrafo primero, tenemos que:

$$6.217,75 \text{ m}^2\text{c} \times 0,30 = 1.865,33 \text{ m}^2\text{s}$$

El presente Plan Especial hace una reserva de 2.500 m²s, de los cuales 1.250 m²s se destinan a equipamiento –con fachada a la calle Chile– y otros 1.250 m²s a espacios libres públicos arbolados. Así pues el Plan Especial cumple con creces el estándar de redes locales exigidos por la Ley 9/2001.





Por otro lado, la letra c del mismo artículo 36.6, fija una dotación mínima de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el interior de la parcela privada. Esto supone la obligatoriedad de disponer un total de 294 plazas de aparcamiento, dado el número de viviendas. Por otro lado, el artículo 5.02.06 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey señala, referido a las condiciones de aparcamiento privado de automóviles, que:

2. En todo caso se habrán de reservar un mínimo de 1,25 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 85 m2c o fracción.

El Plan Especial reserva para aparcamiento en superficie un total de 56 plazas de aparcamiento -32 en las parcelas calificadas como OR-3 VPPL-AOC, y 24 en la calificada como OR-3. Bajo rasante se dispondrán 1,25 plazas por vivienda. Así, el número total de plazas de aparcamiento resultantes serán de 301, superiores a las exigidas por el referido artículo 36.6.c de la Ley 9/2001.

4.8. GESTIÓN. ETAPAS Y PLAZOS

El desarrollo del Plan Especial corresponde al propietario-promotor, que podrá llevar a cabo la edificación una vez aprobado definitivamente el Plan Especial. Será preciso un proyecto de parcelación para la diferenciación de los tres espacios arriba citados con calificación diferenciada. Asimismo, será necesaria formalizar la cesión de la zona de equipamiento a favor del Ayuntamiento por alguno de los medios legalmente permitidos.

El proceso de edificación se realizará en una sola etapa.

Se estima un plazo aproximado de veinticuatro (24) meses desde la obtención de la licencia municipal de obras. Las viviendas con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes deberán estar terminadas, en todo caso, en el plazo de treinta (30) meses desde la obtención de la calificación provisional, en aplicación de la normativa vigente.



Art. 7.06.11. ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (OR-3).

1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando estos regulados en su caso por las NNGG de la Edificación.

El espacio entre los edificios se considera espacio libre de edificación de uso público o comunitario, sin permitir con carácter general la diferenciación neta entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada mediante cierres formalizados que consoliden tales límites.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza cubre desde los bloques abiertos preexistentes, hasta las futuras ordenaciones a concretar en planes parciales, especiales o estudios de detalle, considerados aisladamente o vinculados en su caso a las parcelas que les dan soporte.

En el caso de los bloques preexistentes su aplicación se limitará a la regulación del régimen de compatibilidad de usos, acompañada de una regulación de aprovechamientos a través del MOA correspondiente.

A pesar de ello, en los casos de dudas interpretativas, se estará a lo dispuesto supletoriamente por las restantes determinaciones de la presente Ordenanza.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada 1:1000.

2. Clasificación en grados.

Se contemplan tres grados, los dos primeros recogen los bloques abiertos existentes diferenciados según su característica estructura de usos, mientras el tercero recogerá las futuras edificaciones:

Grado 1º: Bloques abiertos existentes con actividades exclusivamente residenciales.

Grado 2º: Bloques abiertos con actividades comerciales o terciarias en planta baja.

Grado 3º: Bloques abiertos en zonas de crecimiento.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada 1:1000.

3. Condiciones de parcela.

3.1. *Parcela mínima.*

La parcela mínima edificable será de 400 m²s en el Grado 3°. 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.

3.2. *Frente mínimo.*

Cada parcela edificable en el Grado 3° deberá contar con un mínimo de 20 m. de frente a una alineación oficial determinada por el Plan General o por los planes parciales o especiales que lo desarrollen. Este segmento de alineación no tiene por que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en este último caso el estudio de detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos y de los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI 93.

3.3. *Frente máximo.*

El frente máximo en el Grado 3° no podrá ser mayor de 100 m.

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en el plano de fachada, y en su caso para cada parte de fachada de 24 m. de longitud o correspondiente a cada parte de edificio con un acceso común.

4. Condiciones de ocupación de parcela.

4.1. *Porcentaje de ocupación máxima de parcela.*

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie de manzana edificable neta, o sea, interior a las alineaciones oficiales que definen el espacio edificable.

Será entonces el estudio de detalle el que precise el cumplimiento de esta regulación.

a) Ocupación en planta baja y sótano

- Grado 1° y 2°: La definida por los edificios existentes.
- Grado 3°: 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.

b) Ocupación en planta de pisos

- Grado 1º y 2º: La definida por los edificios existentes.
- Grado 3º: 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 el párrafo anterior.

4.2. *Retranqueos.*

No existen retranqueos obligatorios en relación con las alineaciones oficiales. Los retranqueos en relación a los linderos de parcelas colindantes vendrán definidos en el estudio de detalle a nivel de cada manzana o, en su caso, en el plan parcial o especial.

4.3. *Cerramientos interiores de parcela.*

1. No es obligatorio el cerramiento de parcela sobre la alineación oficial o sobre los linderos laterales.
2. Cuando se establezcan en el estudio de detalle podrán estar constituidos por muros de contención de tierras de una altura libre máxima de 2 m. rematados por valla quitamiedos de cerrajería de altura máxima 0,90 m., o, si estos no fueran necesarios, por muretes de fábrica de 0,70 m. de altura libre máxima, rematados o acompañados de seto paralelo de 1,25 m. de altura máxima.
3. Tanto muros como muretes tendrán una longitud máxima de 15 m., resolviendo la discontinuidad con pasos de comunicación libres de obstáculos que garanticen al tiempo el cumplimiento de las regulaciones de accesibilidad para minusválidos.
4. Cuando el estudio de detalle delimite espacios libres de edificación de propiedad comunitaria podrán completarse los muretes del apartado 2.- con valla de cerrajería hasta un máximo de 2 m. y disponerse portillos que den continuidad a los muros o muretes de delimitación, si bien estos deberán de garantizar el paso expedito de peatones, y al menos en un caso, de vehículos de protección ciudadana.

5. Condiciones de la edificación.

5.1. Dimensiones de la edificación.

5.1.1. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del presente Plan General y el artículo 3.3.- de esta Ordenanza, será igual o menor a:
 - Grados 1º y 2º: La definida por los edificios existentes.
 - Grados 3º: 5 plantas y 16 m.
2. Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.
3. También se permiten azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m.

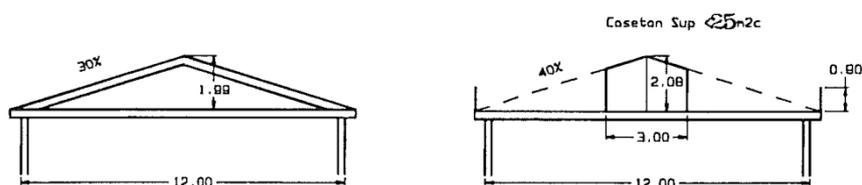


Gráfico 2: Tipos y pendientes de cubierta

En este supuesto se autorizan cuerpos de cubrición de escaleras de acceso a la terraza o azotea por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 25 m²c., medidos según establece el artículo 1.04.07.3.a) de las NNGG del presente Plan General.
- b) Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 8 m.
- c) El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubrición de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 40%.

5.1.2. Longitud y anchura máxima de la edificación.

- a) Grados 1º y 2º: La definida por los edificios existentes.
- b) Grados 3º: La longitud máxima de la edificación será de 65 m. y la anchura máxima será de 30 m. en planta baja y sótano y de 27 m. en planta de pisos.

5.2. Edificabilidad y densidad para todos los grados.

- a) Grados 1º y 2º: La edificabilidad será la resultante de dividir la superficie edificada por la superficie neta calificada.

La densidad será la resultante de dividir el número de viviendas existente por la superficie neta de parcela calificada.

- b) Grado 3º:

- Calificación directa de Plan General: El índice de edificabilidad máximo será de 1,5 m²ch/m²s para uso residencial mas 0,20 mec/m²s para usos 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.

La densidad máxima será de 200 viviendas por hectárea de parcela neta.

- Calificación de plan parcial o 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 m²ch/m²s 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.

La densidad máxima será la resultante de dividir el número máximo de viviendas adjudicadas por el planeamiento de desarrollo a la parcela por la superficie neta calificada de la misma.

5.3. Condiciones de separación.

5.3.1. Condiciones de separación en los Grados 1º y 2º.

La definida por los edificios existentes.

5.3.2. Condiciones de separación en el Grado 3°.

- a) A los solos efectos de la determinación de la altura de los bloques para la aplicación de las condiciones de separación entre edificios se tomará como altura de un edificio la siguiente:
- La altura de fachada medida en el plano o sector del mismo más desfavorable.
 - Se tomará como plano más desfavorable el paramento vertical del edificio cuyo punto medio se encuentra más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación.
 - Si el plano seleccionado tuviera una longitud horizontal mayor de 24 m. se seleccionará el sector de 24 m. de longitud cuyo punto medio está más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 24 m. se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.
 - La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector de fachada y en los extremos del edificio o sector de fachada, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.
- b) La distancia mínima entre bloques con viviendas pasantes será igual a la altura del más alto siempre que ninguno de los dos tenga patios de parcela a los que iluminen piezas vivideras (cocina, dormitorios o estares).

Si las viviendas no son pasantes, dicha distancia se elevará a una vez y cuarto la altura del más alto.

Estas distancias mínimas sólo podrán reducirse en los casos siguientes:

- Si la proyección ortogonal de los bloques es inferior a 10 m. se podrá reducir la distancia a 3/4 de la altura del más alto cuando no existan patios de parcela y a una vez cuando existan.
- Si la proyección es nula, la distancia será la mitad de la altura del bloque más alto en todos los casos.
- Si el bloque más bajo está situado al sur, formando la línea normal a su fachada norte un ángulo no superior a más/menos 15° en relación con el eje del norte geográfico, la regla de las distancias mínimas se podrá computar en relación con el edificio más bajo.

Idénticas reglas se establecerán entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que conformen los patios de manzana abiertos a la calle.

Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales con la excepción de cuando sean ciegos, en cuyo caso se podrá aumentar la proyección ortogonal con reducción de distancias a 12,50 m.

- Estas condiciones se deben cumplir al interior de cada manzana y será el estudio de detalle el que las aplique. En relación con otras manzanas

colindantes se tendrán en cuenta las mismas reglas referidas al semieje viario o libre de uso público que las separe, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias.

5.4. Otras condiciones de la edificación.

5.4.1. Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

en planta sótano o semisótano 2,20 m.

en planta baja 2,65 m.

en planta de pisos 2,65 m.

La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del presente Plan General.

5.4.2. Cuerpos volados.

a) Grados 1º y 2º: La definida por los edificios existentes.

b) Grado 3º: Se admiten vuelos máximos de un metro en relación con las alineaciones exteriores e interiores y en una longitud máxima del 40% de la fachada.

5.4.3. Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

5.4.4. Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones no residenciales en patio de parcela dentro del porcentaje máximo de ocupación de parcela con las siguientes condiciones:

a) Altura máxima 1 planta.

b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.

c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.

d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

6. Condiciones estéticas y de composición.

6.1. Condiciones estéticas y de composición.

6.1.1. Normas de composición de las fachadas.

6.1.2. Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

6.1.3. Anuncios en fachada.

- a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.
- b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.
- c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.
- d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.
- e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:
 - Saliente máximo 0,10 m.
 - Longitud máxima menor de 1,5 metros.
 - Altura máxima menor de 0,50 m.
- f) Quedan prohibidos los toldos, marquesinas, voladizos, etc. que entorpezcan la funcionalidad del viario urbano.
- g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.
- h) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

7. Condiciones de Uso y Compatibilidad de OR-3

7.1.- Gráfico de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	UC	TC	CA	OC	CH	RB	DE	SA	CK	IP	EU	CP	
RES	16				4	10							SITUACIÓN 1
RESERVA	10		0	4	10	10		17	0				SITUACIÓN 1
SAN	10	1		4	10	1		17					SITUACIÓN 1
EDUCO SERVICIOS	5	1	4	4	1	1						3	SITUACIÓN 1
	R	P		T		E				I		A	

CATEGORÍA II

	UC	TC	CA	OC	CH	RB	DE	SA	CK	IP	EU	CP	
					13	13							SITUACIÓN 3
					13	13							SITUACIÓN 1
					13	13							SITUACIÓN 2
	R	P		T		E				I		A	

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Turista	E	Equipamiento
RU	Residencial Universitario	TD	Oficinas y Servicios	ED	Deporte
RC	Residencial Colectivo	TC	Comercio y Mercado	EE	Educativo
P	Producción	TM	Hotel y Residencia	ES	Sanitario
PI	Industrial	TR	Restaurante	EA	Asistencia
PT	Taller	TR	Actividades Recreativas	EC	Centro Cultural
PA	Almacén	I	Infraestructuras	ER	Espectáculos
PC	Tercario Industrial	IE	Infraestructuras Especiales	EA	Administración
		RI	Servicios Urbanos	EP	Defensa
		A	Aparcamiento		
		AP	Aparcamiento Público		
		AC	Aparcamiento Colectivo		

7.2. Condiciones del uso característico.

Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en planta sótano o semisótano.

7.3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: Se admiten talleres artesanales almacenes y actividades deportivas en planta sótano o semisótano siempre que dependan administrativamente de usos idénticos en planta baja. La potencia máxima instalada no podrá ser superior a 10 Kw y dispondrán de acceso independiente al del edificio a través de la planta baja. La superficie máxima de los almacenes será de 200 m² si el riesgo de fuego es bajo y 100 m² si éste es medio.

Condición 3ª: Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano.

Condición 4ª: Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m²c y menor del 50% de la del local.

Condición 5ª: Se permite el uso de oficinas y administración pública en planta primera con una superficie máxima de 500 m²c, siempre que disponga de acceso independiente.

Condición 6ª: Se permite el uso asistencial en planta primera.

Condición 13ª: Se autorizan los usos de oficinas y comercios y mercados siempre que sean menores de 500 m²c.

Condición 15ª: Se autoriza la vivienda unifamiliar adosada o en hilera, siempre que formen agrupaciones independientes y cumplan las reglas de separación entre edificios establecidas en esta Ordenanza.

Condición 16ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. deberá contar con comunicación vertical y acceso independiente del edificio. La capacidad máxima en cualquier caso será de 25 plazas. Se autorizan también establecimientos hosteleros en planta primera si disponen de comunicación independiente con la baja destinada al mismo uso.

Condición 17ª: Se autorizan instalaciones de educación preescolar y guardería infantil en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas.

También se autorizan para academias y similares, en planta baja y primera, con una superficie máxima de 200 m²c.

Condición 18ª: Se permite el uso de comercio en planta primera siempre y cuando estén vinculados a la planta baja con idéntico uso, y sean menores de 150 m²c en planta primera.

Documento aprobado INICIALMENTE
por Decreto de fecha:

3 0 NOV. 2006



LA SECRETARIA GENERAL
Ayuntamiento de
Arganda del Rey

[Firma manuscrita]



**MODIFICACIÓN NÚMERO 1 DEL
PLAN ESPECIAL DE LA MANZANA 19.1 DEL
PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 39
"EL GUIJAR 1",
PROMOVIDA POR LA ENTIDAD MERCANTIL
VALLEARGANDA S.L.**



Documento aprobado INICIALMENTE por Decreto de fecha:

30 NOV. 2006

LA SECRETARIA GENERAL
 Ayuntamiento de Arganda del Rey

MODIFICACIÓN NÚMERO 1 DEL PLAN ESPECIAL DE LA MANZANA 19.1 DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 39 "EL GUIJAR 1", PROMOVIDA POR LA ENTIDAD MERCANTIL VALLEARGANDA, S.L.-

1.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de la manzana 19.1 del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución U.E. 39 "El Gujjar 1" fue aprobada inicialmente por Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arganda del Rey el día 30 de marzo de 2006 (BOCM nº 83, de 7 de abril de 2006, y en el diario El Mundo de 7 de abril de 2006) y aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 7 de junio de 2006 (BOCM nº 158, de 5 de julio de 2006).

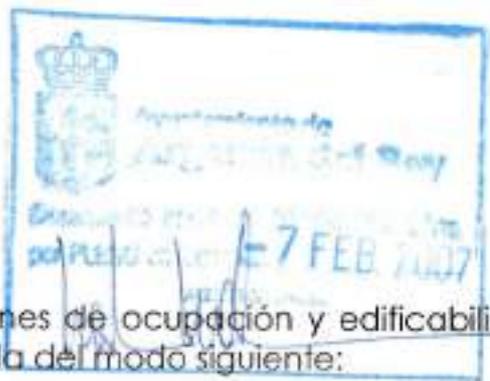
2.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Básicamente, la presente modificación pretende reordenar el ámbito del Plan Especial mediante una nueva zonificación que afecta en exclusiva a la superficie lucrativa.

En concreto, se produce una nueva reasignación del área destinada a la vivienda con algún tipo de protección pública, motivada por la diferencia de concepción volumétrica y espacial, y las distintas necesidades del programa de tales viviendas, referenciadas con la vivienda libre. Así, estas últimas pasan a localizarse en el frente de las vías perpendiculares al Camino de San Sebastián, mientras que las protegidas se ubican en el frente de esta última vía, mejorando la distribución interior de la manzana.

De la forma anteriormente descrita, resulta una configuración que dota de mayor interés al espacio público de cesión, al dotarle de dos frentes homogéneos de vivienda libre.

Debido a esta distribución de los bloques de vivienda y la intención de dotar a la zona, dado el carácter de crecimiento que se prevé, de un número de plazas de aparcamiento suficiente.



Documento aprobado INICIALMENTE por Decreto de fecha:

3 0 NOV. 2006

LA SECRETARIA GENERAL Ayuntamiento de Arganda del Rey

Las condiciones de ocupación y edificabilidad de cada parcela se vera afectada del modo siguiente:

PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFIC.	OCUPACION. B.RASANTE	OCUPACION S.RASANTE
PARCELA V.L	6.591,18 m2	8.006,55 m2	4.669,42 m2 70,84%	2.471,73 m2 37,50%
PARCELA VPP-AOC	516,89 m2	1.431,46 m2	483,91 m2 93,62%	352,70 m2 68,23%
PARCELA VL-VPPL	2.381,13 m2	5.399,99 m2	1.824,13 m2 76,60%	1.409,77 m2 59,20%
TOTALES	9.489,20 m2	14.838,00 m2	6.977,46 m2	4.234,20 m2

Las restantes parcelas no se verán afectadas por ninguna modificación sobre lo establecido en las ordenanzas municipales del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Esta nueva zonificación no altera el Plan Especial ya aprobado inicialmente ni en el número ni en la tipología de viviendas así como tampoco sobrepasa la edificabilidad total establecida, ni el espacio de cesión gratuita al Ayuntamiento de Arganda del Rey.

3.- CONFORMIDAD A LEY Y TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

En cuanto a la tramitación, el artículo 67.1 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, impone el principio de que "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística –entre los que se encuentra el Plan Especial- deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación". En el caso que nos ocupa, la tramitación deberá seguir los pasos fijados en el artículo 57 de la Ley, de conformidad con la remisión expresa que figura en el artículo 59, siendo su aprobación inicial competencia del Alcalde y la definitiva, tras la pertinente información pública, competencia del Ayuntamiento Pleno de Arganda del Rey, todo ello



Documento aprobado INICIALMENTE
por Decreto de fecha:

30 NOV. 2006

LA SECRETARIA GENERAL
Ayuntamiento de
Arganda del Rey

en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del propio artículo 59, en relación con el apartado 4 del artículo 61.

Por lo que respecta a la documentación a presentar, el Plan Especial quedará modificado y sustituido con el siguiente alcance:

- Se aportan nuevos planos con números 5 y 6, en sustitución de los homólogos del Plan Especial aprobado definitivamente, que reflejan la nueva parcelación y la zonificación resultante de la modificación.
- Se anulan y eliminan los planos con números 7 y 8, de imágenes orientativas, al no ser de obligada inserción en el Plan Especial.
- Se elimina el último párrafo del punto 1.2 de la Memoria y se sustituye por el siguiente: "El día 7 de febrero de 2006, la actual propietaria de la parcela 19.1, la entidad mercantil VALLEARGANDA, S.L. (en adelante, VALLEARGANDA), y el Ayuntamiento de Arganda del Rey, firmaron un convenio urbanístico de planeamiento y gestión para la mejora urbana de dicha parcela, que fue publicado en el BOCM nº 85, de 10 de abril de 2006, y en el diario El Mundo de 8 de abril de 2006. El Plan Especial de la manzana 19.1 del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución U.E. 39 "El Guijar 1" fue aprobado inicialmente por Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arganda del Rey el día 30 de marzo de 2006 (BOCM nº 83, de 7 de abril de 2006, y en el diario El Mundo de 7 de abril de 2006) y aprobada definitivamente, junto con la ratificación del texto definitivo del convenio urbanístico, por Acuerdo Plenario de fecha 7 de junio de 2006 (BOCM nº 158, de 5 de julio de 2006)."

En todo lo demás, el Plan Especial mantiene su contenido inalterado.

Además, de conformidad con el inciso final del apartado 3 del artículo 67, se acompañará "un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación".



Documento aprobado INICIALMENTE
por Decreto de fecha:

30 NOV. 2006



LA SECRETARIA GENERAL
Ayuntamiento de
Arganda del Rey

4.- FORMULACIÓN.

La formulación de esta modificación del Plan Especial la realizan D. Julián Bilbao Bernard, como representante de la entidad mercantil VALLEARGANDA, S.L., propietaria única de la manzana 19.1. Ha sido redactado este documento por D. Jesús Cavanna Per tierra, Arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

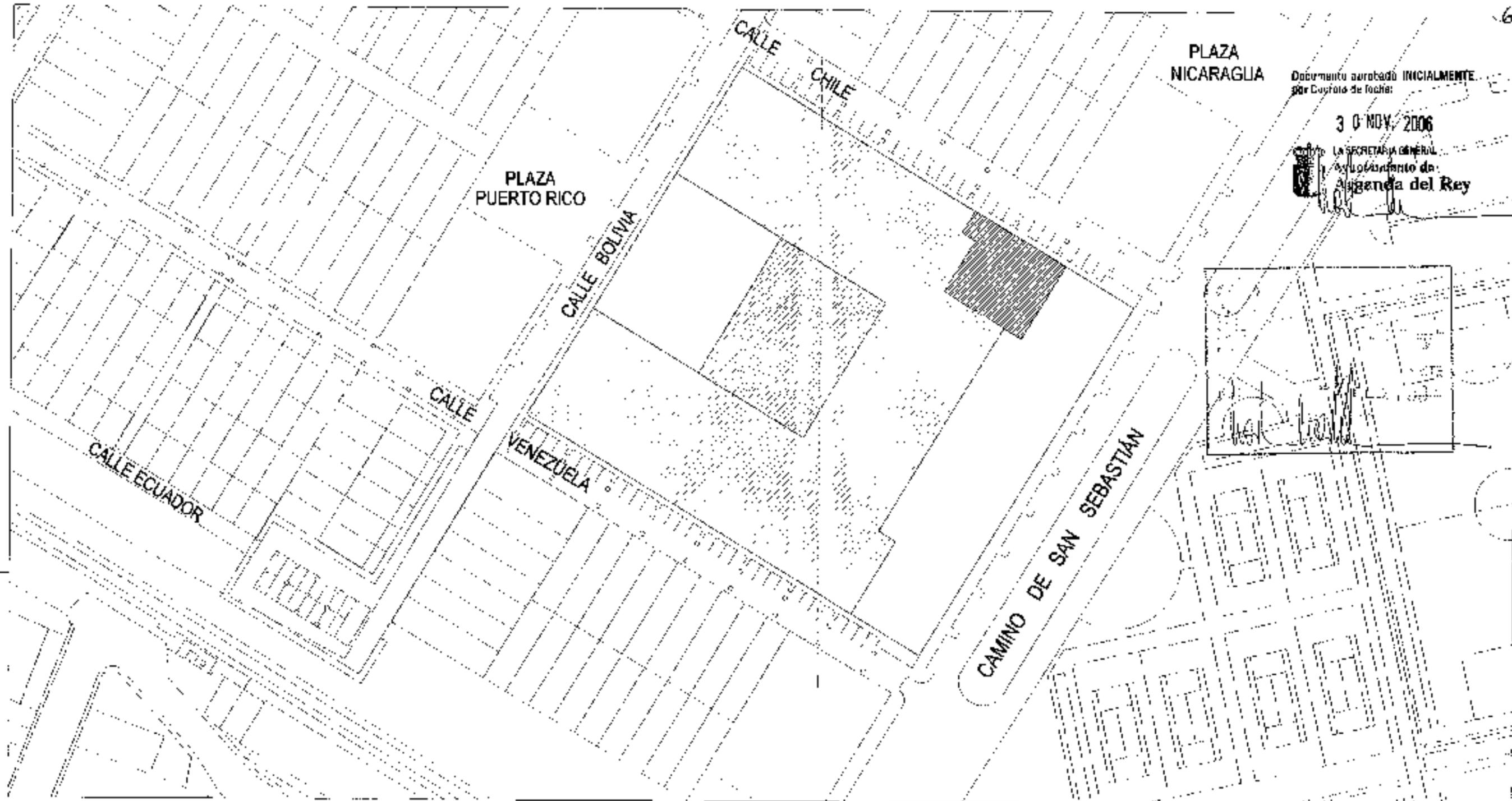
Arganda del Rey, 13 de noviembre de 2006

Fdo.: EL PROMOTOR

Vallearganda,S.L.

Fdo.: EL ARQUITECTO

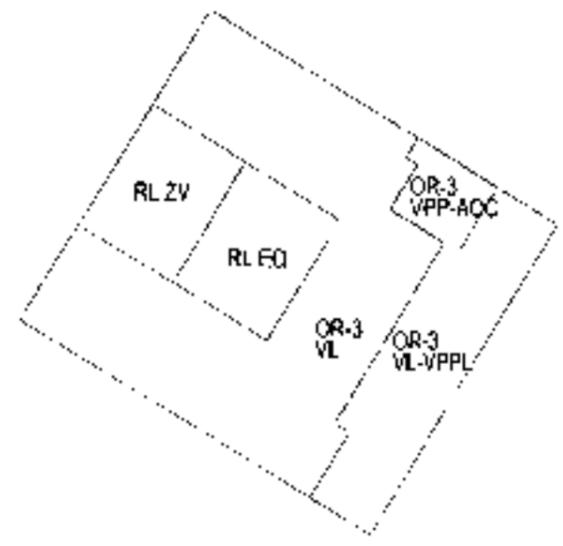
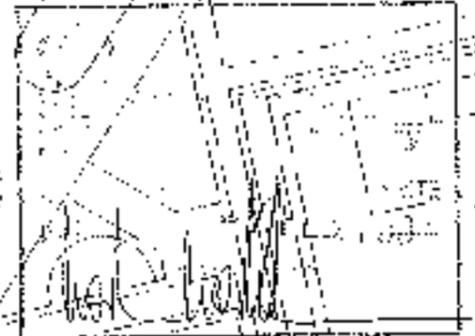
Jesús M^o Cavanna Per tierra



Documento aprobado INICIALMENTE por Decreto de fecha:

30 NOV. 2006

LA SECRETARÍA GENERAL del Ayuntamiento de Arganda del Rey



	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	VIVIENDAS
	OR-3	6.591,18 m ² s	114
	OR-3 VPP-AOC	519,89 m ² s	22
	OR-3 VL-VPPL	2.381,13 m ² s	60
	RL ZV	1.250,00 m ² s	
	RL EQ	1.250,00 m ² s	

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA. MANZANA M-19. UE-39.

EMPLAZAMIENTO: Camino de San Sebastián. Arganda del Rey MADRID.

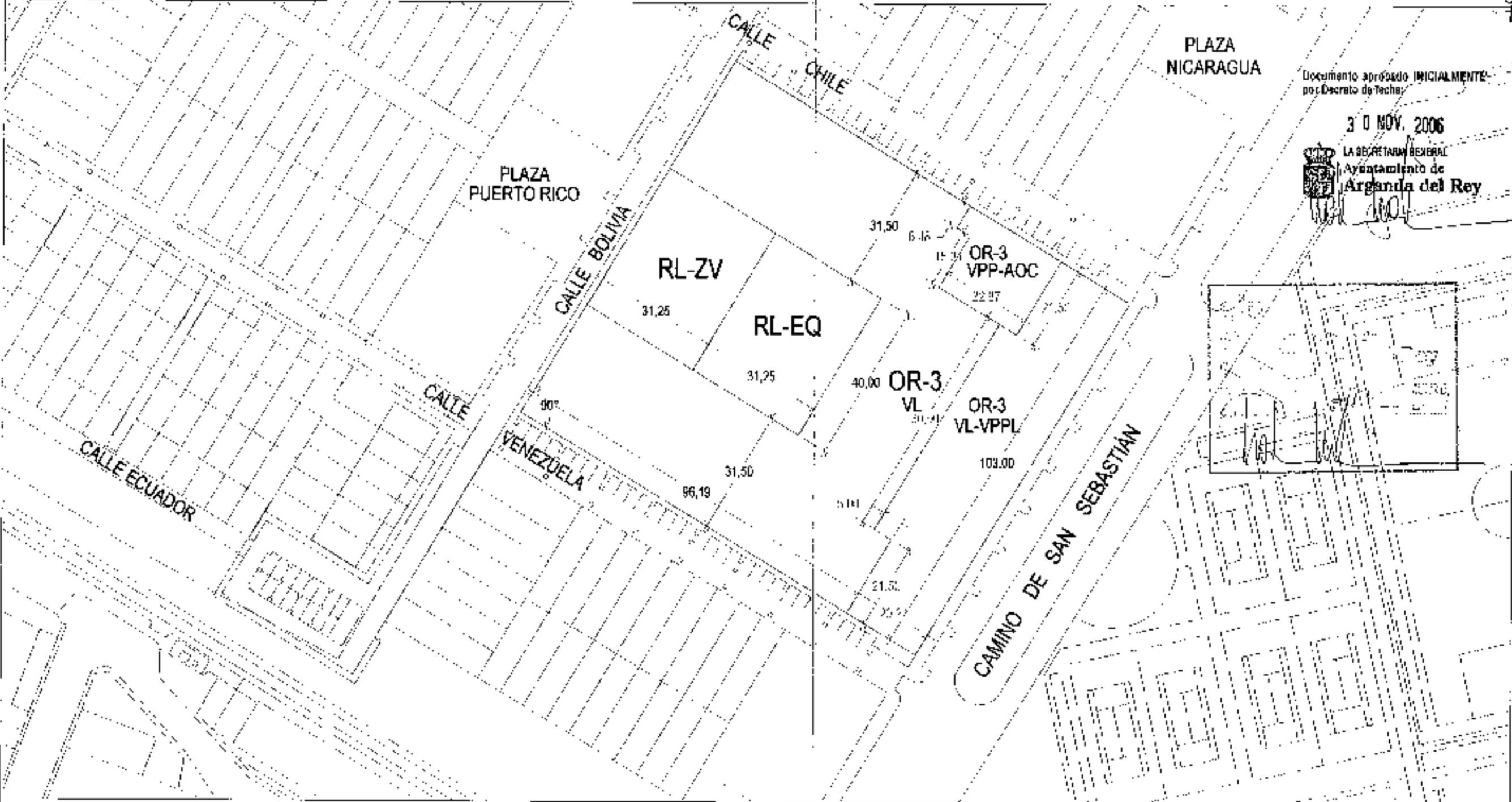
DESIGNACIÓN: **PARCELACIÓN RESULTANTE. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

ESCALA: 1/1000
FECHA: NOVIEMBRE-2006

ANEXOS:
JESUS M. CAVANNA PERTIERRA

PROYECTO:
VIA: FARIANDA, S.L.

PLANO NUMERO: **5**



Documento aprobado INICIALMENTE por Decreto de Techo

30 NOV. 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Ayuntamiento de
Arganda del Rey



PROYECTO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA. MANZANA M-19. UE-39.	
EMPLAZAMIENTO Camino de San Sebastián Arganda del Rey MADRID.	
DESIGNACION FINCAS RESULTANTES.	ESCALA 1:1000 FECHA NOVIEMBRE-2006
ARQUITECTOS JESÚS M. CAVANHA PERREIRA	PROPIEDAD VALLE ARCANDE S.L.
PLANO N.º 6	

CAPÍTULO 1.5 API-5: NUEVO CENTRO CULTURAL

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-5	NUEVO CENTRO CULTURAL	UE-103	PPRI (BOCM nº 231 de 28-10-2001)



Documento aprobado Tricidmente
por Decreto en fecha 10 JUL 2001

Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por el PLT de Arganda en fecha 20 SET 2001

Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

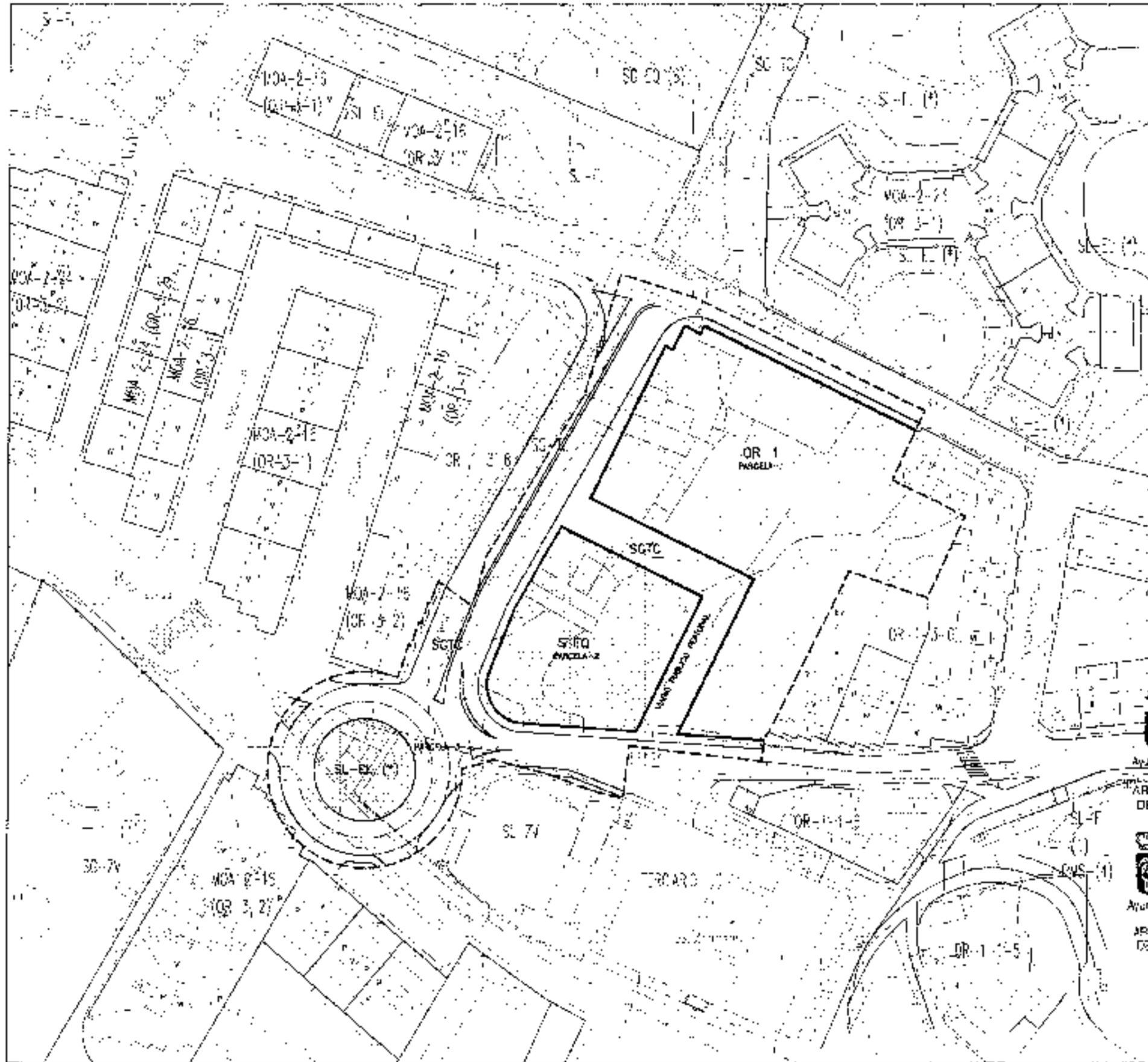
LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE
EJECUCION 103 (UE-103) DE ARGANDA DEL REY. MADRID.**

PROMOTOR
ARQUITECTOS

TORRENIEVE S.L.
Mercedes Alvarez
Luis de la Puente



0009163

_____ AI NEACION
 _____ LIMITE DE PARCELA
 - - - - - LIMITE AMBIFO

SUPERFICIES Y CESIONES

ZONAS	SUP. PRIVADA	SUP. PUBLICA
OR-1 RESIDENCIAL	4.056,45 m ²	
SL-EG EQUIF.		16'8,00 m ²
SG-TC VARIO		4.910,55 m ²
SL-EL E. LIBRES		
TOTAL PRIVADO	4.066,45 m²	
TOTAL PUBLICO		6.528,55 m²
SUP. PUBLICA INICIAL		855,41 m²
TOTAL CESION		5.673,14 m²


 Documento aprobado Interinamente
 por Orden en fecha 10 JUL 2001
 Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY
 LA SECRETARIA GENERAL


 Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
 por Orden en fecha 05 SET 2001
 Ayuntamiento de ARGANDA DEL REY
 LA SECRETARIA GENERAL

SUPERFICIE DEL UE-103 = 10.593,00 m²



APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	ENTIDAD	FECHA PUBLICACIÓN
AVANCE			
INICIAL			
PROVISIONAL			
DEFINITIVA			

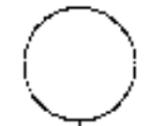


PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
 103 (UE-103) DE ARGANDA DEL REY, MADRID.
SUPERFICIES Y CESIONES
 ESCALA 1:500

ALINEACIONES Y RASANTES

ALINEACION
COTA DE RASANTE

45.80



2.00 7.00 0.00 1.00 2.00
M.M.V.D. M.M.V.D.

CAMINO DEL CEMENTERIO E/S/E



Documento aprobado Iniciativa
por el AYUNTAMIENTO de fecha 10 JUL 2001

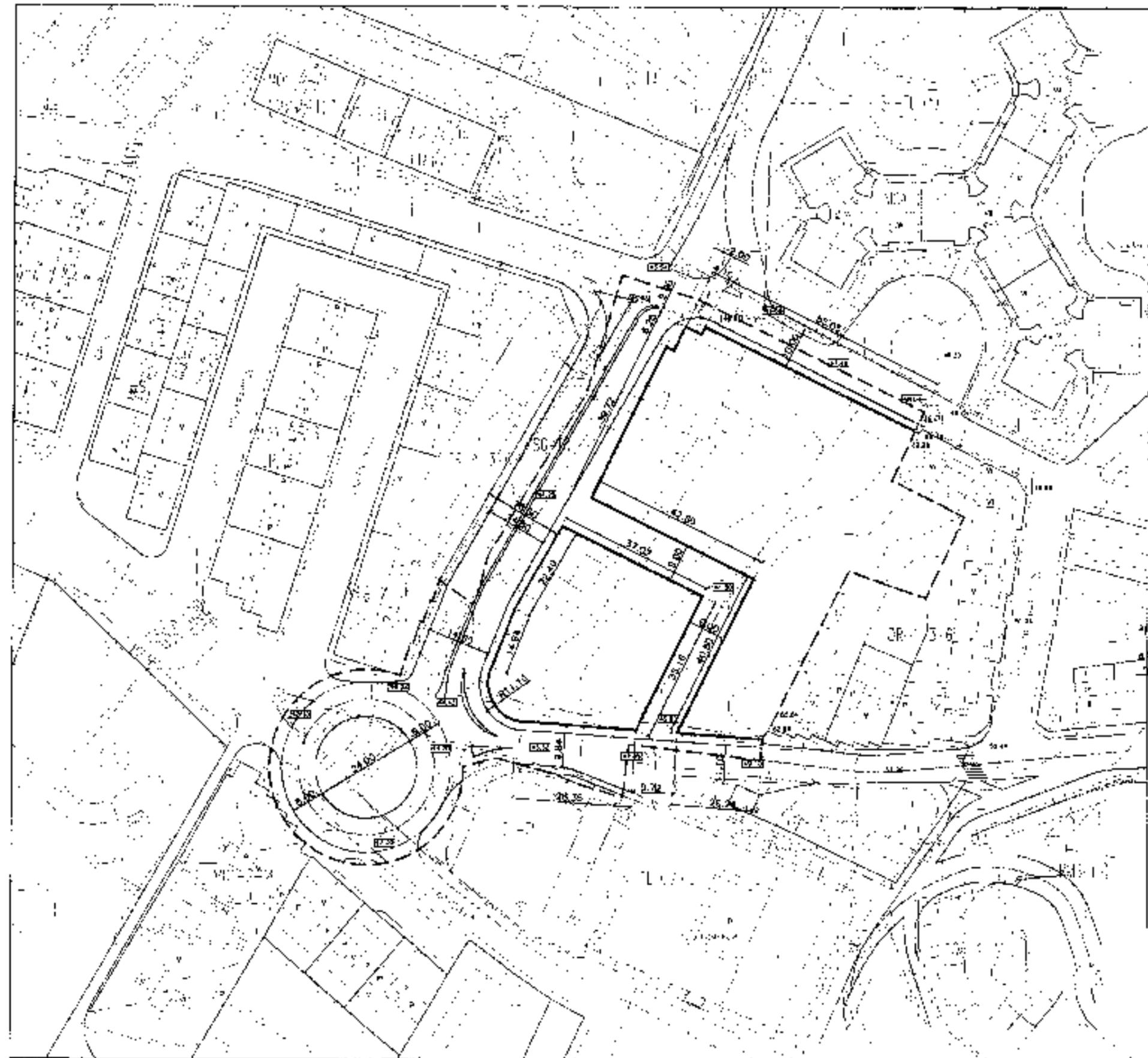
LA SECRETARIA GENERAL
[Signature]



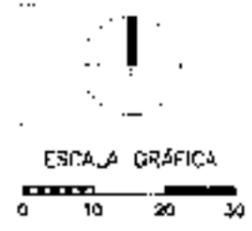
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por el AYUNTAMIENTO de fecha 6 SET 2001

LA SECRETARIA GENERAL
[Signature]

SUPERFICIE DEL UE-103 = 1.583,00 m²



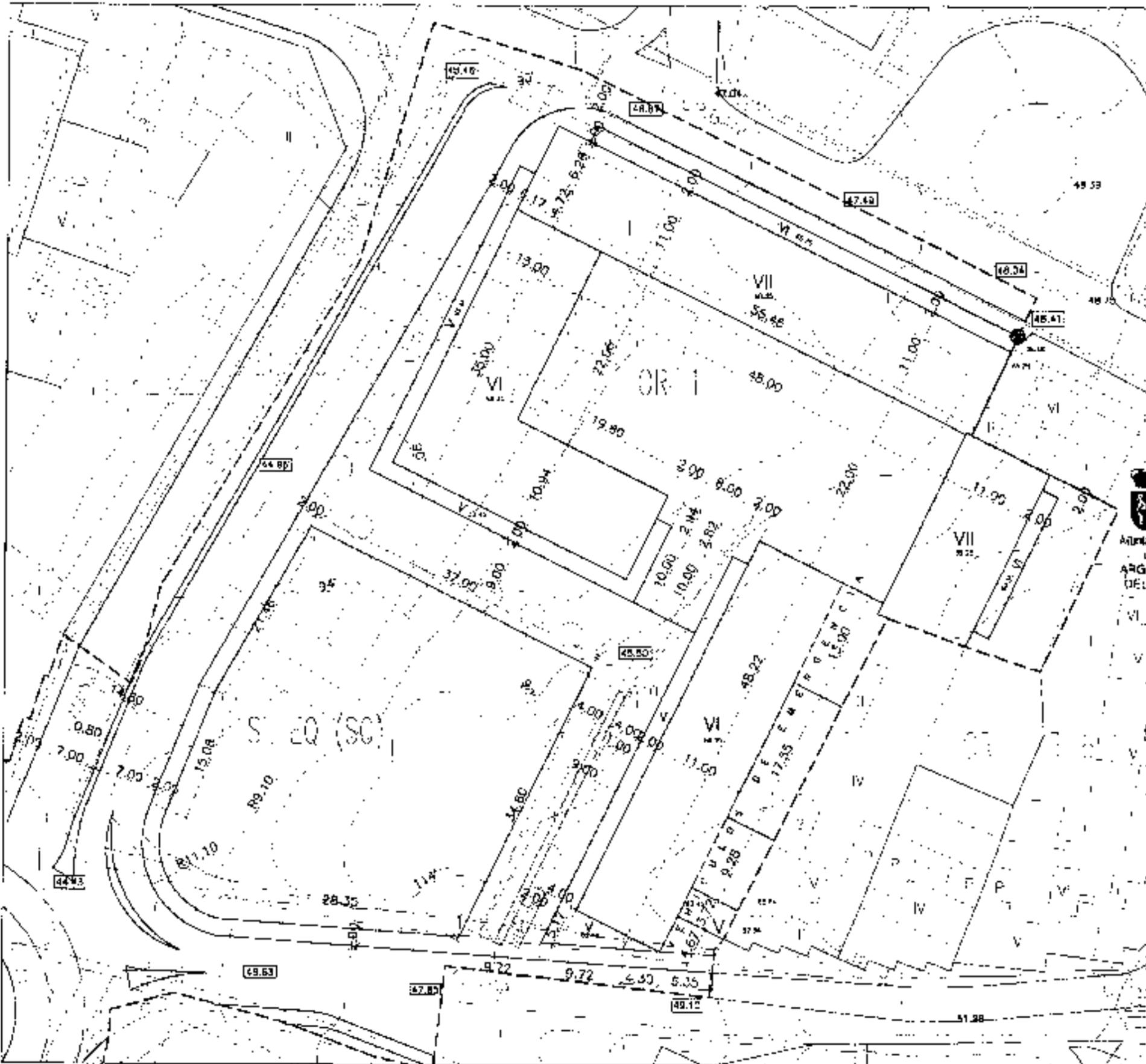
APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	ENTIDAD	FECHA PUBLICACIÓN
AVANZADA			
PRELIMINAR			
PROVISORIAL			
DEFINITIVA			



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 103 (UE-103) DE ARGANDA DEL REY, MADRID.

RED VIARIA ALINEACIONES Y RASANTES

[Handwritten signatures and notes]



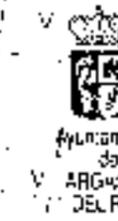
LEYENDA	
	ALINEACION
	RASANTE
	RAMPA
	ALTURA SOBRE COTA DE ACERA MARCADA
	COTA DE REFERENCIA
	COTA DE REFIANTEO



Documento aprobado *Iniciativa*
por *Derecho* en fecha **10 JUL 2001**

LA SECRETARIA GENERAL

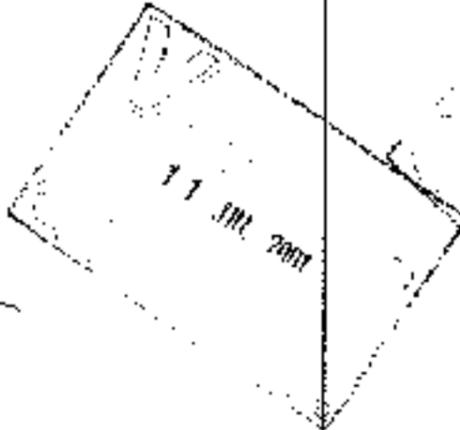
[Signature]



Documento aprobado *DE INICIATIVA*
por *DE INICIATIVA* en fecha **6 SET. 2001**

LA SECRETARIA GENERAL

[Signature]



SUPERFICIE DEL LE-103 = 10.593,00 m²



APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN	ENTIDAD	FECHA PUBLICACIÓN
AVANCE			
PRELIMINAR			
PROVISIONAL			
DEFINITIVA			



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
103 (UE-103) DE ARGANDA DEL REY, MADRID

ESQUEMA VOLUMETRICO, PLANTA

Art. 7.06.10. ORDENANZA DE CASCO (OR-1).

1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación característica de la edificación entre medianerías (unifamiliar o multifamiliar) en el ámbito del casco urbano de Arganda del Rey ocupado por manzanas cerradas provenientes de la antigua estructura rural.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada 1:1000.

2. Clasificación en grados.

Se contemplan una serie de grados obtenibles por la superposición de alguno de los siguientes estados:

Estado 1: Solares incluidos en el ámbito de protección medioambiental del casco característico, a fin de preservar su imagen de pequeña cabecera comarcal.

Estado 2: Solares incluidos en el ámbito de protección medioambiental de los antiguos arrabales, a fin de preservar su peculiar estructura parcelaria de alteraciones puntuales disonantes, de excesos edificatorios y de alteraciones de su característica lenta reconstrucción.

Estado 3: Solares excluidos de cualquier ámbito de protección medioambiental.

Estado 4: Solares con frente a calles con sección oficial entre alineaciones determinada por el presente Plan menor o igual a 7,25 m.

Estado 5: Solares con frente a calles con sección oficial entre alineaciones determinada por el presente Plan menor o igual a 9,75 m.

Estado 6: Solares con frente a calles con sección oficial entre alineaciones determinada por el presente Plan menor o igual a 12,50 m.

Estado 7: Solares con frente a calles con sección oficial entre alineaciones determinada por el presente Plan mayor de 12,50 m.

Estado 8: Solares incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por estudio de detalle alternativo.

Superponiendo estos Estados, provinentes de la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada 1:1000, en que se han delimitado los ámbitos de protección medioambiental y se han definido los Estados característicos de cada tramo de calle, se obtienen diversos Grados cuya regulación se obtiene por la suma de la de que cada uno de los Estados que lo integran.

3. Condiciones de parcela.

3.1. *Parcela mínima.*

Para que una parcela pueda ser soporte de edificación al amparo de esta Ordenanza deberá contar con una superficie mayor o igual a 135 m², salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de Diciembre de 1.996.

La parcela o agregación de parcelas en el Estado 8 tendrá una superficie mínima mayor de 1.500 m².

3.2. *Frente mínimo.*

El frente mínimo de parcela será de 9 m., salvo que se acredite suficientemente su inscripción registral o catastral anterior al 1 de Diciembre de 1.996.

El frente mínimo de que debe disponer la parcela o agrupación de ellas en Estado 8, determinado por el Plan o sobrevenido a instancia de los particulares, será de 40 m. en un solo tramo.

La ordenación de las parcelas del Estado 8 deberá prever frentes edificables no menores de 20 m., al menos uno, a espacios en que puedan inscribirse círculos de 20 m. de diámetro.

3.3. *Frente máximo.*

El frente máximo de parcela obtenible por agrupación de varias primitivas no podrá ser mayor de 20 m.

No existe frente máximo para las parcelas resultantes del Estado 8 y para las que se acredite suficientemente su inscripción registral anterior al 1 de Diciembre de 1.996.

En solares preexistentes con frentes mayores de 20 m. esta Ordenanza se aplicará sobre cada una de las subdivisiones de longitud 20 m. que proponga el solicitante de licencia.

4. Condiciones de ocupación de parcela.

4.1. *Porcentaje de ocupación máxima de parcela.*

a) Para las plantas bajas, sótanos y semisótanos.

Será el 75% de la superficie calificada de parcela, salvo que la superficie de la misma esté incluida íntegramente dentro de una franja de 7,50 m. de anchura, definida por la alineación oficial a la calle y una línea paralela a ésta hacia el interior de la manzana.

b) Para las plantas de pisos.

Será el 66% de la superficie calificada de parcela, salvo que la superficie de la misma esté incluida íntegramente dentro de una franja de 7,50 m. de anchura, definida por la alineación oficial a la calle y una línea paralela a ésta hacia el interior de la manzana.

La superficie ocupable por la plantas de pisos deberá estar contenida íntegramente en la proyección ortogonal de la correspondiente a las plantas bajas, sótanos y semisótanos.

- c) Ocupación excepcional de parcela en supuestos de utilidad pública.

Se autorizan porcentajes máximos de ocupación de parcela por semisótano, sótanos y plantas bajas por encima de los permitidos en los apartados a) y b) cuando se trate de cumplir con la obligación de dotar de una plaza de aparcamiento a cada vivienda o de establecer dotaciones o servicios públicos, o en cualquier otro supuesto de utilidad pública.

- d) 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.
- e) La edificación resultante de la aplicación del porcentaje máximo de ocupación de parcela no podrá superar el fondo máximo edificable señalado por esta Ordenanza.
- f) 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.

4.2. Retranqueos.

1. Se prohíben los retranqueos al frente de parcela, totales o parciales, salvo cuando provengan del Estado 8 o en el supuesto del epígrafe 4 de este artículo.
2. La edificación cumplirá un retranqueo mínimo de 2,0 m. al fondo de parcela cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el fondo edificable sea mayor de 7,5 m.
 - b) Cuando se produzcan aperturas de nuevas vistas al fondo de parcela.
 - c) Cuando existan vistas frontales de edificaciones colindantes a una distancia del fondo de parcela menor o igual a 4 m.
3. A los efectos del cumplimiento del precepto anterior 2.- se entenderá por fondo de parcela cualquier tramo de lindero que forme con la alineación de frente de parcela un ángulo menor de 60°.

Los linderos de fondo de parcela incluidos en una franja paralela a la fachada de 12 m. de anchura quedan exonerados del retranqueo de 2,0 m. del precepto 4.2.2.-a), si bien deberán de mantener una luz recta libre no menor de "A" m. a cualquier luz preexistente, medidas perpendicularmente a

la fachada edificada que ostenta dicha luz, y en el eje de la vista a respetar, siendo A el resultado de la siguiente tabla de valores:

En caso de B + I A = 3 m.

En caso de B + II A = 4 m.

En caso de B + III A = 5 m.

En caso de B + IV A = 6 m.

4. Se autorizan retranqueos del plano de fachada respecto a la alineación oficial cuando, tratándose de viviendas unifamiliares, la parcela tenga un frente mayor o igual a la altura máxima de la edificación señalada en el artículo 5.1.1.- de estas Ordenanzas y el retranqueo del plano de fachada sea menor o igual a un tercio de dicha altura máxima.

En este supuesto la valla de la parcela se situará sobre la alineación oficial y deberá construirse de fábrica opaca de un pie de espesor hasta un máximo de 1,20 m. de altura, debiendo de rematarse el resto de cerrajería permeable de hierro o acero lacado en colores oscuros, hasta alcanzar una altura conjunta máxima de 1,85 m.

4.3. *Cerramientos interiores de parcela.*

1. Los muros de cerramiento de parcelas no podrán superar los 1,85 m. de altura, medidos desde la rasante definitiva de la parcela más baja.
2. A pesar de lo anterior toda parcela podrá disponer de un muro de cerramiento opaco de 1,20 m. de altura desde la rasante de su propio terreno.
3. En todo caso las parcelas podrán disponer de vallas permeables de cerrajería de 2,20 m. de altura máxima al efecto de garantizar adecuadamente su protección.

4.4. *Patios interiores.*

Los patios interiores de parcela cumplirán además el art. 6.01.02 de las NN.GG.

5. Condiciones de la edificación.

5.1. *Dimensiones de la edificación.*

5.1.1. *Altura máxima de la edificación.*

1. La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del presente Plan General, será la siguiente para cada parcela en función del estado en que se encuentre:

Estado 4: Planta baja y una de pisos con una altura máxima de cornisa de 7,90 m.

Estado 5: Planta baja y dos de pisos con una altura máxima de cornisa de 10,90 m.

Estado 6: Planta baja y tres de pisos con una altura máxima de cornisa de 13,70 m.

Estado 7 y 8: Planta baja y cuatro de pisos con una altura máxima de cornisa de 16,50 m.

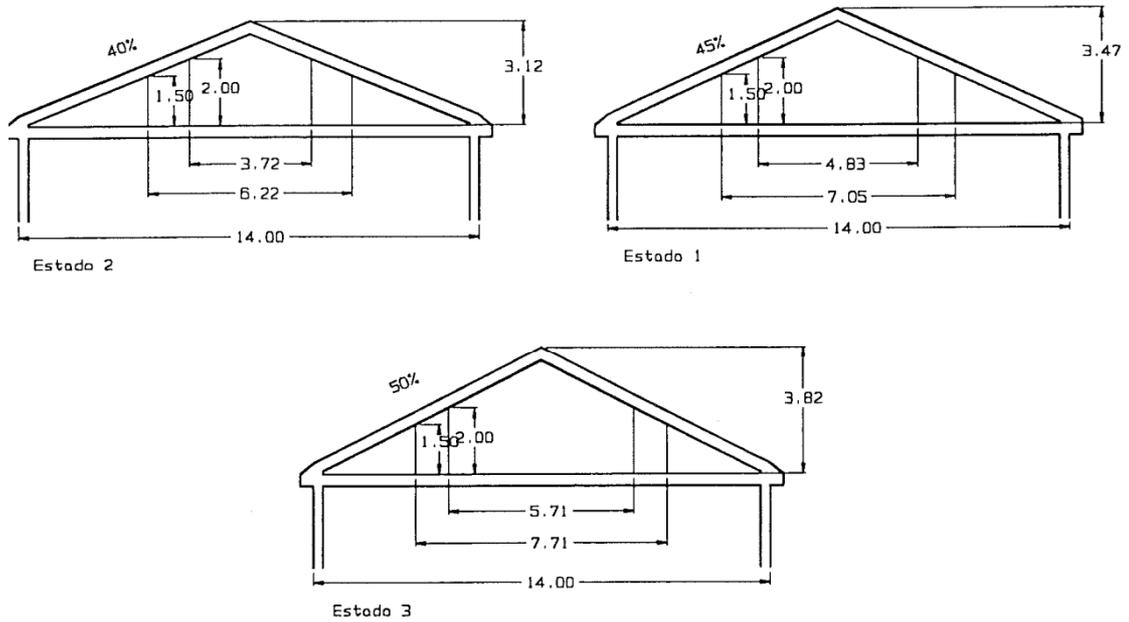


Grafico 1: Pendientes máximas de cubierta y bajocubierta

ORD-01G1.PRT.ARG

Gráfico 1. Pendientes máximas de cubierta y bajo cubierta.

2. Sobre las anteriores alturas de cornisa sólo se permitirá cubierta inclinada a dos aguas paralelas a la alineación de calle, con una pendiente distinta en función del estado de entre los siguientes en que se encuentre la parcela:

Estado 1: La pendiente máxima de la cubierta será del 45% medida desde la arista superior del alero.

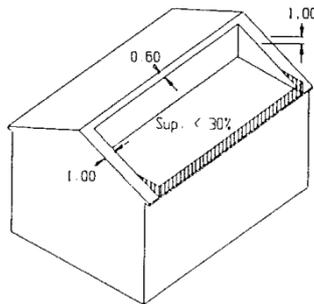


Gráfico 2. Condiciones de las azoteas

Estado 2: La pendiente máxima de la cubierta será del 40% medida desde la arista superior del alero.

Estado 3: La pendiente máxima de la cubierta será del 50% medida desde la arista superior del alero.

3. Si bien se prohíben las azoteas abiertas en el plano inclinado hacia la calle, éstas se autorizan en el plano inclinado hacia el patio de parcela o manzana con las siguientes condiciones:
- a) La azotea estará separada de la cumbrera un mínimo de 0,60 m. y de los linderos laterales de parcela un mínimo de 1 m. Estas franjas de retranqueo de la azotea se cubrirán con el plano inclinado de la cubierta que se orada, que seguirá arrancando del borde superior del alero.
 - b) El plano vertical de intersección de la azotea con la cubierta paralelo a la cumbrera tendrá una altura libre mínima de 2 m.
 - c) La superficie de la azotea será como máximo el 30% de la del forjado último del edificio, descontando los aleros.
 - d) La balaustrada de la azotea se realizará de cerrajería de acero o hierro lacado en colores oscuros con un altura máxima de 1,20 m.

4. Los espacios bajo cubierta podrán utilizarse como pieza habitable complementaria de la planta inferior, siempre que cumpliendo las restantes determinaciones de la Ordenanza, la superficie con altura libre mayor de 1,50 m. sea superior a 20 m² y suponga menos del 40% de la superficie construida de la planta a la que complementa.

5.1.2. Fondo máximo edificable.

- a) El fondo máximo edificable para los grados obtenidos con los estados 4, 5, 6 y 7 será de 14 m.
- b) El fondo máximo edificable para los grados obtenidos con el estado 8 será de 20 m.

5.1.3. Fondo mínimo edificable para todos los grados.

El fondo mínimo edificable en todos los grados será de 7,50 m.

5.1.4. Fondo excepcional en supuestos de utilidad pública.

Se autorizan fondos edificables por encima de los permitidos en los epígrafes 5.1.2 y 5.1.3 cuando se trate de establecer dotaciones o servicios de utilidad pública.

5.2. *Edificabilidad y densidad para todos los grados.*

- a) 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, teniendo en cuenta la forma de computar superficie edificable señalada por el artículo 1.04.12 de las NNGG del presente Plan General.
- b) Se entenderá por densidad máxima de parcela la resultante de dividir el número máximo de viviendas de superficie mayor o igual a 60 m² útiles por la superficie bruta de parcela.
- c) Se autorizan excepcionalmente viviendas por debajo del umbral de los 60 m² útiles en los casos en que la superficie neta de parcela lo exija y en el supuesto de viviendas colectivizadas de carácter asistencial.

5.3. *Condiciones de separación para todos los grados.*

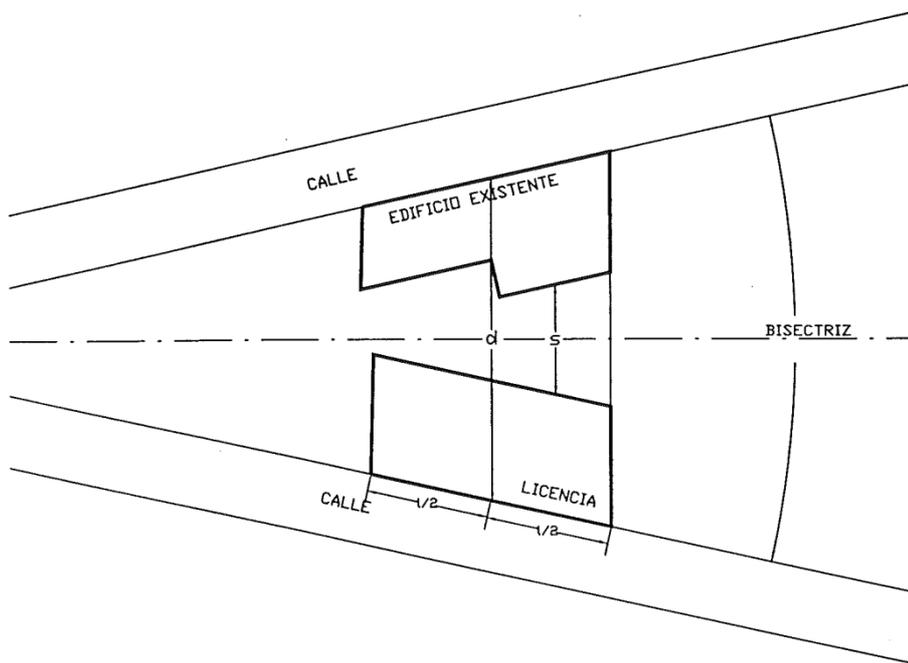
- a) La separación (s) entre los planos de fachada de las edificaciones medidas al interior de la manzana será como mínimo de 1,25 veces la altura de cornisa de la mas alta, existente o que fuera susceptible de ser edificada, siempre que ambas superen la altura de la planta baja, y que la distancia (d) entre las alineaciones opuestas de la manzana, medidas perpendicularmente a la bisectriz del ángulo que forman en el centro del frente de parcela, sea mayor o igual que las cuantías siguientes en función del estado de la parcela:

Estado 4: $d \geq 30$ m.

Estado 6: $d \geq 37$ m.

Estado 5: $d \geq 33$ m.

Estado 7: $d \geq 40$ m.



Gráfico

- b) La fachada de referencia será aquella cuya proyección ortogonal sobre la fachada a edificar ocupe más del 30% de ésta.
- c) La separación podrá ser inferior al efecto de respetar los fondos mínimos edificables de la edificación.

5.4. Otras condiciones de la edificación.

5.4.1. Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación en función del estado en que la parcela receptora se encuentre será de:

Estado 1: en planta baja	3,20 m
en planta de pisos y baja residencial	2,65 m.
Estado 2: en planta baja	3,20 m.
en planta de pisos y baja residencial	2,50 m.
Estado 3: en planta baja	3,80 m.
en planta de pisos y baja residencial	2,65 m.

La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del presente Plan General.

Cuando las plantas bajas se destinen a vivienda la cara superior del forjado inferior de la planta baja, en el eje de los huecos de ventanas, deberá de situarse siempre 0,90 m. por encima de la rasante de la acera terminada.

5.4.2. Cuerpos volados.

Quedan prohibidas las terrazas, tanto voladas como retranqueadas respecto al plano de fachada, a fachada anterior o posterior.

Se autorizan balcones con antepechos traslúcidos de cerrajería y miradores cerrados con carpintería de madera, acero o aluminio lacado y ventanas practicables hacia el interior en plantas de pisos con las siguientes dimensiones máximas según el estado en que se encuentre la parcela soporte:

	Balcones	Miradores
Estado 1:	0,30 m.	0,50 m.
Estado 2:	0,20 m.	0,40 m.
Estado 4:	0,30 m.	0,50 m.
Estado 5:	0,30 m.	0,60 m.
Estado 6:	0,40 m.	0,75 m.
Estado 7:	0,40 m.	0,75 m.
Estado 8:	0,40 m.	0,75 m.

5.4.3. Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas comerciales, terciarias o de almacenaje en todos los Estados.

5.4.4. Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones no residenciales en patio de parcela dentro del porcentaje máximo de ocupación de parcela con las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima 1 planta.
- b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.

- c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.
- d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.
- e) La cubierta plana de la planta baja cuyo fondo edificado exceda el de las plantas de pisos podrá utilizarse como terraza privativa de las viviendas de la primera planta, repartida en sus caso según el frente posterior de cada una de ellas.

6. Condiciones estéticas y de composición.

6.1. *Normas de composición de las fachadas en el Estado 1.*

Estas Normas de Composición arquitectónica tienen por finalidad mantener las invariantes características de la imagen urbana del casco de Arganda del Rey, al tiempo que se encausa la incorporación de las nuevas tecnologías y de las soluciones específicas de los problemas actuales.

- a) La composición de la fachada deberá respetar la siguiente proporción entre la superficie de huecos (H) y de macizos (M): $H/M \leq 1/4$, incluyendo todos los huecos previstos.
- b) Los huecos se dispondrán alineados horizontal y verticalmente, manteniendo al menos el eje de composición vertical en los de planta baja: puertas y escaparates de locales si los hubiera.
- c) En fachada no se acusarán los cantos de forjados ni los soportes estructurales, ni existirán líneas o resaltes que unan los distintos huecos o elementos de fachada, tanto de una misma planta como de distintas plantas.
- d) En fachada deberán de acusarse las cornisas y los zócalos de protección como elementos horizontales y continuos, salvando si fuera preciso los huecos en la planta baja.
- e) Quedan prohibidos los canalones en cornisa y sus bajantes de pluviales en fachada.
A fin de evitar el goteo de los faldones de las cubiertas se dispondrán canalones empotrados en el propio faldón, en la intersección con el plano de fachada, que verterán a través de bajantes embutidas en el muro o en el propio edificio.
- f) Las cornisas deberán volar un mínimo de 0,25 m. y un máximo de 0,40 m. Tendrán un canto vertical máximo de 0,15 m., bajo el cual se dispondrán canchillos de soporte del alero de 0,15 x 0,10 aproximadamente, separados 0,50 m. entre sí.
- g) Los aleros deberán rematarse con faldones de teja con una pendiente máxima del 80%, que arrancarán de la arista exterior del alero.
- h) Las dimensiones de los huecos de fachada mantendrán una proporción fija entre altura (h) y anchura (a) igual a: $h/a = 1,90$

- i) Los zócalos podrán tener una altura máxima de 1,20 m. desde la rasante de la acera, medidos en el centro de la fachada.
- j) Los huecos en planta baja para disponer de escaparates o expositores mantendrán la composición de huecos de la fachada principal.

A pesar de ello, si dispusieran de espacio antepuerta del local, podrán disponer en él de escaparates o expositores convencionales, siempre que la proporción entre hueco y macizo en la antepuerta (despreciando la superficie del hueco a la calle) se mantenga por debajo de dos tercios (2/3).

- k) En el supuesto de conversión de plantas bajas en locales comerciales o terciarios o destinados a la hostelería para la apertura de puertas se procederá al rasgado de los huecos hasta el suelo, manteniendo su eje vertical y su altura de dintel, respetando una relación alto/ancho menor o igual a 1,5 y la proporción establecida por el artículo 6.1.1.-a) de esta Ordenanza.
- l) Los balcones o miradores dispondrán de un forjado de piso no superior a 0,15 m. de altura.
- m) No se permiten más salientes en la fachada que los balcones y miradores y el resalte de escalones de entrada, zócalos o molduras de huecos siempre que no superen los 0,05 m.
- n) Cuando se proceda a rehabilitar una fachada de local se cumplirán idénticas normas a las descritas anteriormente si ello fuera posible, procediendo en caso contrario a dotar a los huecos de una descomposición de la carpintería que supla en la medida de lo posible el cumplimiento estricto de dichas Normas.
- o) Las puertas de acceso a locales en planta baja dispondrán como mínimo de un ancho libre de 1,15 m. y de una puerta batiente horizontal que no podrá rebasar el plano de fachada. Si por exigencias sectoriales la hoja tuviera que batir hacia el exterior lo hará sobre plataforma horizontal en la rasante de la puerta no menor de $a+0,60$ m., siendo "a" el ancho de la puerta.
- p) Si fuera necesario disponer de escalones en el acceso a locales estos no podrán rebasar en más de 0,05 m. el plano de fachada.
- q) Las puertas de acceso a garajes comunitarios deberán realizarse con materiales y colores similares a los exigidos para los miradores, procurando fragmentar en paño iguales o menores y de idénticas proporciones a los de la fachada.
- r) Las carpinterías de huecos, de doble acristalamiento o no, deberán retranquearse un mínimo de 0,05 m. del plano de fachada.

6.2. Normas de composición de las fachadas en el Estado 2.

Estas Normas de composición arquitectónica tienen por finalidad mantener las invariantes características de la imagen urbana de los arrabales de Arganda del Rey, al tiempo que se encauza la incorporación de las nuevas tecnologías y de las soluciones específicas de los problemas actuales.

- a) En fachada no se acusarán los cantos de forjados ni los soportes estructurales, ni existirán líneas o resaltes que unan los distintos huecos o elementos de fachada, tanto de una misma planta como de distintas plantas.
- b) En fachada deberán de acusarse las cornisas y los zócalos de protección como elementos horizontales y continuos, salvando si fuera preciso los huecos en la planta baja.
- c) Los aleros no podrán volar más de 0,25 m. y ostentarán un canto vertical máximo de 0,15 m.
- d) Los zócalos podrán tener una altura máxima de 1,20 m. desde la rasante de la acera, medidos en el centro de la fachada.
- e) Los balcones o miradores dispondrán de un forjado de piso no superior a 0,15 m. de altura.
- f) Las puertas de acceso a locales en planta baja dispondrán como mínimo de un ancho libre de 1,15 m. y de una puerta batiente horizontal que no podrá rebasar el plano de fachada. Si por exigencias sectoriales la hoja tuviera que batir hacia el exterior lo hará sobre plataforma horizontal en la rasante de la puerta no menor de $a+0,60$ m., siendo "a" el ancho de la puerta.
- g) Si fuera necesario disponer de escalones en el acceso a locales estos no podrán rebasar en mas de 0,05 m. el plano de fachada.
- h) Las carpinterías de huecos, de doble acristalamiento o no, deberán retranquearse un mínimo de 0,05 m. del plano de fachada.

6.3. Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas en los Estados 1 y 2.

- a) Las fachadas de los edificios se terminarán con enfoscados sensiblemente lisos o materiales de superficie rugosa, sin forma y sin brillo.
- b) Quedan expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo de cualquier tipo, los aplacados de loseta excepto la piedra natural sin pulir en colores claros, y terminaciones similares.
- c) Los zócalos de fachada podrán ejecutarse con los mismos materiales y terminaciones de fachada, aunque podrá utilizarse también cualquier tipo de aplacado evitándose las terminaciones brillantes.
- d) Las cerrajerías de balcones deberán realizarse en hierro forjado esmaltado en colores oscuros. Si se dispusieran verjas de cierre de ventanas en planta baja deberán realizarse en idéntica forma.

- e) La carpintería de los miradores, balcones, puertas y ventanas podrá realizarse en madera natural, hierro, aluminio o acero inoxidable lacado o anodizado en colores oscuros, con composiciones tradicionales y disponiendo las hojas practicables hacia el interior del tipo de batiente horizontal.
- f) Las persianas podrán realizarse en PVC o en los mismos materiales exigidos para la cerrajería de los miradores, manteniendo en todo caso los colores exigidos a estos.
- g) Los cierres de seguridad de locales en planta baja se realizarán con cualquier sistema habitual permeable a la vista, terminados en colores oscuros sin brillo. Quedan expresamente prohibidos los cierres opacos.

6.4. Anuncios en fachada según Estados.

- a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.
- b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.
- c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.
- d) Los anuncios luminosos se atenderán a las siguientes normas según el estado en que se encuentre la parcela:

Estado 1: Se prohíben los luminosos por encima de los 15 lux. medidos a 3,5 m. en la perpendicular al anuncio y los anuncios de neón.

Estado 2: Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

Estado 4: Se prohíben los anuncios de neón y los luminosos por encima de los 15 lux. medidos a 3,5 m. en la perpendicular al anuncio.

- e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:
 - Saliente máximo 0,10 m.
 - Longitud máxima menor de 4 metros o del 50% de la longitud de fachada del local.
 - Altura máxima menor de 0,50 m. y que no rebase la cara inferior del forjado de la primera planta.

- f) Quedan prohibidos los toldos fijos de cualquier material, permitiéndose los retractiles de tela o material similar, en colores claros con una dimensión máxima igual al ancho del hueco y un saliente máximo de un décimo de la anchura de la calle. Mantendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera en todos sus puntos de 2,75 m.
- g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.
- h) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad o empresas autorizadas.

7. Condiciones de Uso y Compatibilidad de OR-1

7.1.- Gráfico de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	UC	IT	CA	OC	HR	BD	ES	ACK	IP	EU	CP	
USO 1					4	6		7	6	7	7	CONDICIÓN 3
USO 2					8	10	6	8	5	7	8	CONDICIÓN 3
USO 3			2	2	2	6	8					CONDICIÓN 2
USO 4		1	1		1		1	1				CONDICIÓN 1
	R	P	T				E					A

CATEGORÍA II

	UC	IT	CA	OC	HR	BD	ES	ACK	IP	EU	CP	
USO 1					4							CONDICIÓN 1
USO 2					6							CONDICIÓN 1
USO 3					8							CONDICIÓN 1
USO 4					10							CONDICIÓN 1
	R	P	T				E					A

AUTORIZADO
 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencia	T	Turismo	E	Equipamiento
RU	Residencial Universitario	TD	Distribución y Servicios	ED	Deporte
RC	Residencial Colegiado	TC	Comercio y Mercado	EE	Educación
P	Protección	TH	Hotelería y Restaurantes	ES	Parques
PI	Industrial	TR	Transporte	EA	Animación
PT	Taller	TB	Actividades Recreativas	BO	Recursos Culturales
PA	Almacén	I	Infraestructuras	BE	Equipamientos
PC	Turismo-Residencial	IE	Infraestructura Energía	EJ	Administración
		ES	Servicios Urbanos	EP	Defensa
		A	Asesoría		
		AP	Asesoría Pública		
		AC	Asesoría Comunitaria		

7.2. Condiciones del uso característico.

Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en planta sótano o semisótano.

7.3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: En planta sótano o semisótano se autorizan los talleres artesanales con potencia instalada menor de 10 Kw. Se prohíben los talleres industriales. Los almacenes, comercios y establecimientos públicos se autorizan siempre que estén vinculados al mismo uso en planta baja. Los bares de copas se autorizan siempre que estén vinculados al mismo uso en planta baja. La superficie total en sótano o semisótano para todos los usos autorizados sea menor de:

Estado 1: Superficie menor de 100 m².

Estado 2: Prohibidos.

Estado 3: Superficie menor de 200 m².

Estado 4: Superficie menor de 100 m².

Estados 5 a 8: Superficie menor de 200 m².

Condición 2ª: En planta baja se permiten talleres artesanales e industriales con las siguientes limitaciones de superficie y potencia instalada según los estados en que se encuentre la parcela soporte:

	<u>Superficie máxima</u>	<u>Potencia máxima</u>
Estado 1:	100 m ²	10 Kw
Estado 2:	100 m ²	10 Kw
Estado 3:	200 m ²	10 Kw
Estado 4:	50 m ²	5 Kw
Estados 5 a 8:	200 m ²	10 Kw

En planta baja se permiten almacenes con las siguientes limitaciones de superficie según los estados en que se encuentre la parcela soporte:

Superficie máxima almacén

	<u>Riesgo medio</u>	<u>Riesgo bajo</u>
Estado 1:		100 m ²
Estado 2:		200 m ²
Estado 3:	100 m ²	200 m ²
Estado 4:	50 m ²	50 m ²
Estados 5 a 7:	100 m ²	200 m ²
Estado 8:	100 m ²	200 m ²

Condición 3^a: En planta baja, sótano y semisótano se permiten aparcamientos con las siguientes limitaciones de uso pormenorizado según los estados en que se encuentre la parcela soporte:

	<u>Tipo aparcamiento</u>
Estado 1:	Comunitario 1 pl/viv
Estado 2:	Comunitario 2 pl/viv
Estado 3:	Comunitario 1,5 pl/viv
Estado 4:	Comunitario 1 pl/viv
Estados 5 a 7:	Comunitario 1,5 pl/viv
Estado 8:	Comunitario 1,5 pl/viv
	Público < 200 pl.

Condición 4^a: Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 50 m². y menor del 50% de la del local.

Condición 5^a: Se permiten en planta primera o entreplanta cuando esté comunicada directa e independientemente con la planta baja dedicada al mismo uso y la superficie en planta primera sea menor del 50% de ésta.

Condición 6^a: Se permiten establecimientos hoteleros y asistenciales, cuando lo sean exclusivamente en planta de piso y con una capacidad máxima de 16 plazas y 150 m². de superficie máxima. Admitiéndose en este caso piezas de servicio (cafetería, hall, etc.) en planta baja.

Condición 7ª: Se permiten los usos de equipamiento Educativo, Sanitario, Cultural y Administración en plantas de piso cuando ocupen íntegramente la planta de que se trate.

Condición 8ª: Se autorizan excepto en el caso de las galerías de alimentación e hipermercados con superficie mayor de 1.000 m².

Condición 9ª: Se autorizan siempre que su superficie sea menor de 100 m².



Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

Documento aprobado Definitivamente
por Acuerdo en fecha 30 JUNI 2001

LA SECRETARÍA GENERAL

- 11 -

4.4.1.-ORDENANZA OR-1 EDIFICACION EN CASCO

ARTICULO 19. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a la edificación entre medianerías, multifamiliar o colectiva, en el ámbito del casco urbano en tipología de manzana cerrada. Su regulación se realiza mediante las condiciones establecidas en el artº 7.06.10, de las Normas Particulares del Suelo Urbano con las prescripciones que se indican en los artº siguientes.

ARTICULO 20. CONDICIONES DE LA PARCELA



Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por PLCCO en fecha 27.6. SEPT. 2001

20.1. PARCELA MÍNIMA

LA SECRETARÍA GENERAL

La superficie mínima de parcela edificable es la coincidente con la parcela residencial establecida.

Se podrá realizar, mediante el correspondiente proyecto de parcelación, parcelaciones de esta única parcela.

20.2. ALINEACIONES DE PARCELA

Serán las fijadas en el plano P-8 de presente PERI

20.3. RETRANQUEOS

No se fijan retranqueos por lo que las edificaciones deberán adosarse al lindero de fachada ó alineación a vial



Documento aprobado Definitivamente
por el PERI de fecha 11 de Julio 2001

- 12

Parlamento
de
Arganda de
Rey

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma]

ARTICULO 21. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

21.1. ALINEACIONES Y FONDO EDIFICABLE

Para cada volumen de distinta altura se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes (p-9) una alineación y un fondo máximo edificable.



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por el PERI de fecha 11 de Julio 2001

21.2 OCUPACION MAXIMA

Parlamento
de
ARGANDA
DE REY

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma]

Los volúmenes indicados en los planos nº 9 y 10 de este Plan Especial se deben entender como áreas de movimiento para cada altura en cuanto a las alineaciones interiores y de plantas de ático.

Se autoriza la ocupación total de la parcela en plantas de sótano y semisótano, entendiéndose por esta, la situada orientativamente a la cota de referencia 45,00

21.3 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima construible será de 19.229,77 m², para el total de la única parcela residencial que se establece

El Proyecto de Compensación podrá establecer la división de la misma en otras que no superen el coeficiente de edificabilidad resultante de las condiciones de volumen de la parcela previstas en el PERI.



Documento aprobado Definitivamente
por Decreto de fecha 10/10/2001

0000180

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma]

21.4. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas de las edificaciones se ajustarán, en cuanto número de plantas, a las especificadas en los planos de alineaciones y rasantes y de esquemas volumétricos

El nº de plantas indicado, se referencia a la rasante de la acera en el límite Oeste de la calle Doctor Escribano. Esta cota sirve como cota de referencia de la Planta Baja, por debajo de la cual y debido al desnivel de las calles se produce la aparición de una planta semisótano que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. A todos los efectos se considera Planta Baja, aquella que tenga el forjado de suelo por encima o coincidente con esta cota de referencia



Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por PLR nº 31 de fecha 10/10/2001

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma]

Las cotas de referencia reseñadas son orientativas a fin de cumplir la condición obligatoria de la adaptación de las alturas a las comisas existentes, bien por medio de líneas de coronación o bien por impostas u otros elementos que logren el efecto de continuidad

A estos efectos, la altura libre de piso mínima se establece en 2.50 m y la de la planta Baja podrá ser la misma que la planta de pisos, a fin de que su percepción desde la calle Camino del Cementerio no distorsione la imagen global residencial.



Documento aprobado Definitivamente
por Decreto en fecha 10 JUL 2001

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]

ARTICULO 22. CONDICIONES DE USO

22.1. USO CARACTERISTICO



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por Decreto en fecha 5 SEPT 2001

Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

LA SECRETARÍA GENERAL

[Firma manuscrita]

CARACTERISTICO.-

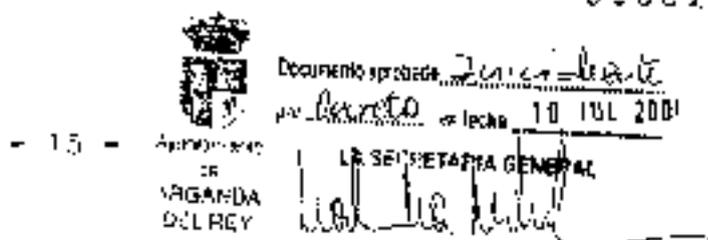
Se establece como uso característico el residencial comunitario, colectivo o multifamiliar.

Se autoriza la implantación de este uso en el cuerpo de edificación situado en el fondo del espacio privativo cerrado como patio de manzana, considerándose a todos los efectos como viviendas exteriores las que situándose en esta edificación, abran alguna de sus piezas habitables a este espacio.

El Proyecto de Edificación resolverá el acceso al espacio privado interior desde la calle peatonal.

El proyecto de Edificación resolverá el acceso de los vehículos de emergencia desde la Ronda de Watres por un itinerario paralelo a la medianería de las edificaciones existentes en la Ronda de Watres.

Así mismo este será el punto de penetración de vehículos a la parcela, autorizándose también por el frente de la calle Doctor Escribano. Se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a la parcela residencial, por la calle del Camino del Cementerio y por las calles peatonales.



COMPATIBILIDAD CON EL USO CARACTERISTICO

Se autoriza la implantación del uso comercial, sin limitación de superficie, en situación de planta baja, semisótano y sótano. Para que se mantenga la condición de vinculación entre ellas establecida en la condición 1ª de compatibilidad de usos de la OR-1 tendrá la consideración de planta Baja, la planta situada a la cota referencial 45,00 en los planos de proyecto de este PERI.

El régimen de implantación de usos queda reflejado en los planos de sección y alzados de esquemas de volúmenes de este PERI.

22.2. USOS COMPLEMENTARIOS



Ayuntamiento
de
ARGANDA
DEL REY

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
por Pleno de fecha 6 SEY 2001

LA SECRETARÍA GENERAL

OTROS USOS PERMITIDOS

Los consignados en el apartado 7.3. del artº 7.06.10.

USOS PROHIBIDOS

Se prohíben a todos los efectos las bares de copas en cualquier situación.

ARTICULO 23. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

Las consignados en el apartado 7.3. del artº 7.06.10.

Se deberá resolver la continuidad de cornisas con las edificaciones existentes en las calle Doctor Escribano y Ronda de Watros

CAPÍTULO 1.6 API-6: VALDELARCIPRESTE

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-6	VALDELARCIPRESTE	UE-107	PS (BOCM nº 293 de 9-12-2005)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 16/02/2018
 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 25 de Mayo de 2018)



Apuntamiento de Arganda del Rey
 Ayuntamiento de Arganda del Rey - Plaza Mayor

16 FEB 2018

EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]



SUPERFICIE (m²) CORRESPONDIENTE a la UE 2 que se ASIGNA a la DISTINTA RED PÚBLICA del SECTOR

- RED PÚBLICA
- ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES
 - SUELO VIVIENDAS PÚBLICAS
 - EQUIPAMIENTOS SOCIALES
 - SERVICIOS URBANOS (acceso rodado y aparcamientos)
 - RED VIARIA

- PARCELAS LUCRATIVAS
- RESIDENCIAL (viviendas y bajos comerciales)
 - TERCIARIO
 - CARRIL BICI

Escala: 1/4000

G-1

Vase Ma

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 17/06/18
 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 25 de Mayo de 2018)



ORDENANZAS de Aprobación

Residencial

OR-1

OR-3.2

OR-3

Tipos: A1, A2
 B1, B2, B3, B4
 C
 D
 E

RUH

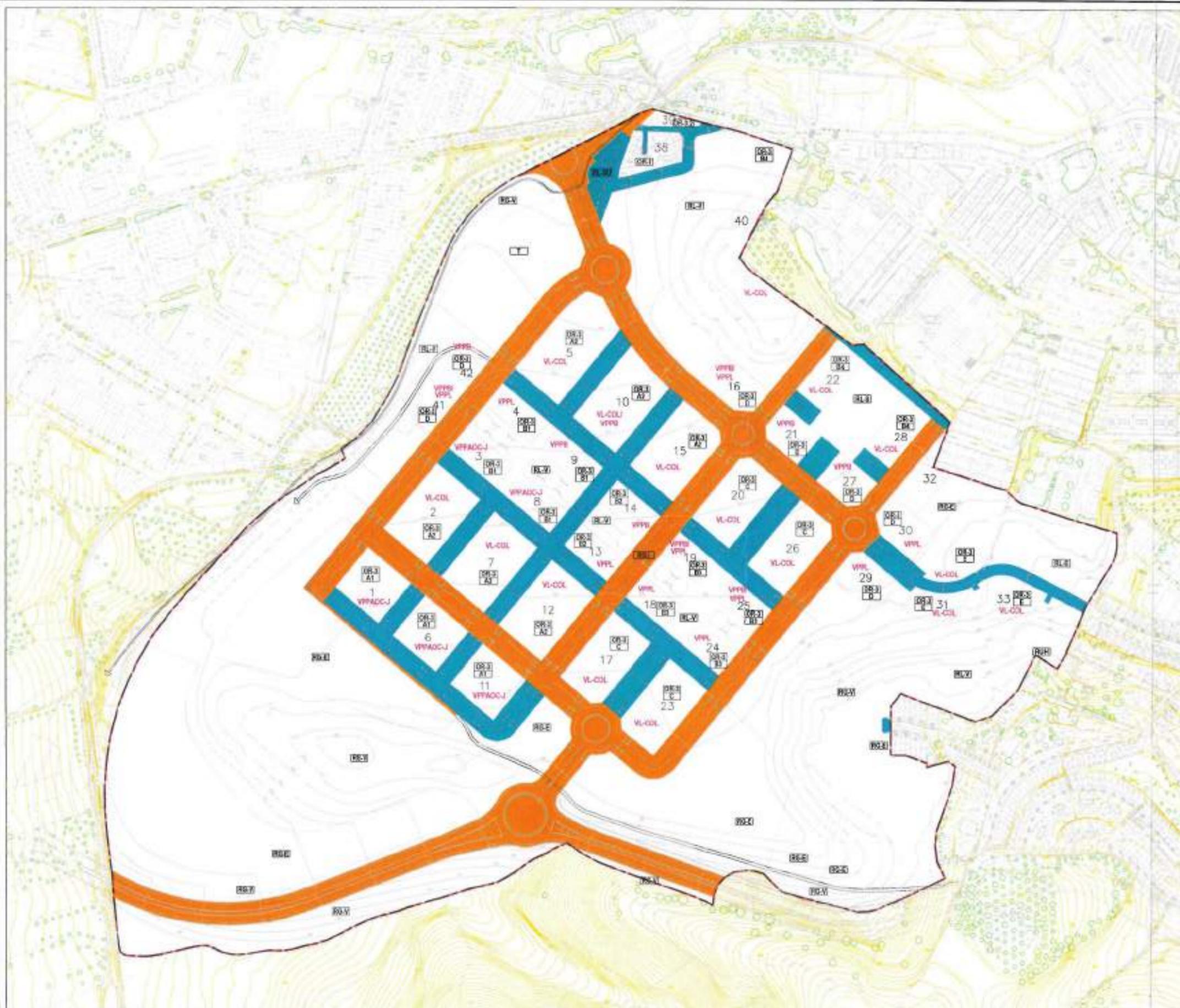
Terciario

RÉGIMEN DE VIVIENDAS

- VPPB Vivienda de protección pública básica
- VPPACJ Vivienda de protección pública en alquiler con opción de compra para jóvenes
- VPP Vivienda de protección pública de precio limitado
- VL-COL Vivienda libre colectiva
- VL-UN Vivienda libre unifamiliar

Redes Públicas

- RG-V
- RG-E
- RG-J
- RS-V
- RL-V
- RL-E
- RL-UN
- RL-B



150393

07 ABR. 2010

CUADRO 8: PARÁMETROS POR MANZANAS

RESIDENCIAL

MANZANA	ORDENANZA	TIPOLOGIA	DIMENSIONES PRINCIPALES MANZANA		SUPERFICIE SUELO MANZANA (m ²)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (puntos)	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE	N° MÁXIMO PLANTAS	% OCUPACIÓN MÁXIMA MANZANA
			m	m					
1	OR-3	A1	55	60	3.300	3.045	10.035	5	70
2	OR-3	A2	60	60	5.400	2.430	13.365	5	55
3	OR-3	B1	30	64	1.920	3.4375	6.600	5	76
4	OR-3	B1	30	64	1.920	3.4375	6.600	5	76
5	OR-3	A2	v	60	6.652	2.2729	15.119	5	50
6	OR-3	A1	55	60	3.300	3.0455	10.050	5	70
7	OR-3	A2	60	60	5.400	2.4300	13.165	5	55
8	OR-3	B1	30	64	1.920	3.4375	6.600	5	76
9	OR-3	B1	30	64	1.920	3.4375	6.600	5	76
10	OR-3	A2	60	60	5.600	2.4420	13.675	5	54
11	OR-3	A1	55	60	3.300	3.0455	10.050	5	70
12	OR-3	A2	60	60	5.400	2.4300	13.165	5	54
13	OR-3	B2	30	60	1.800	3.6667	6.600	5	73
14	OR-3	B2	30	60	1.800	3.6667	6.600	5	73
15	OR-3	A2	60	60	5.366	2.4044	13.360	5	55
16	OR-3	D	40	66	2.655	3.5130	8.800	5	73
17	OR-3	C	60	52	4.645	2.4815	11.528	5	61
18	OR-3	B3	30	52	1.560	3.5872	5.596	5	61
19	OR-3	B3	30	52	1.560	3.5872	5.596	5	79
20	OR-3	C	60	52	4.636	2.4835	11.430	5	61
21	OR-3	D	40	62	2.036	3.9735	8.050	5	60
22	OR-3	B4	70	35	2.450	3.0545	7.508	5	73
23	OR-3	C	60	52	4.645	2.4815	11.528	5	61
24	OR-3	B3	30	52	1.560	3.5872	5.596	5	64
25	OR-3	B3	30	52	1.560	3.5872	5.596	5	84
26	OR-3	C	60	52	4.636	2.4158	11.200	5	61
27	OR-3	D	40	62	2.036	3.9662	8.120	5	60
28	OR-3	B4	70	35	2.450	3.0543	7.506	5	73
29	OR-3	D	40	60	2.335	3.6663	8.325	5	62
30	OR-3	D	40	66	2.504	3.5463	8.680	5	73
31	OR-3	E	v	v	1.622	1.5840	2.885	3	61
32	OR-3	E	v	v	1.748	1.6489	2.885	3	61
33	OR-3	E	v	v	2.491	1.5135	3.774	3	61
40	OR-3	B4	30	64	8.439	0.6913	5.834	5	64
41	OR-3	D	31,91	63,04	1.970,43	3.1179	6.143,61	5	60
42	OR-3	D	31,91	25,96	819,57	3.1179	2.655,31	5	60
38	OR-1	OR-1	v	v	2.314	1.4137	3.271	2	60
39	OR-32	OR-32	v	v	692	2.9075	1.924	5	100
Total RESIDENCIAL					116.375		305.946		

TERCIARIO

Terciario	T	T	v	v	13.925	0,02	8.669	2	50
Total TERCARIO					13.925		8.669		

2 ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO EN VALDELARCIPRESTE (OR-3). 002317

Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

07 ABR. 2010

2.1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Su clave es la OR-3, que coincide con la denominación genérica de la Ordenanza del mismo carácter del Plan General, si bien se debe entender que la regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Sector de la UE-107 y a las manzanas señaladas con esta Clave en el Plan de Sectorización. Su delimitación se contiene en el Plano nº G-2 de Calificación Pormenorizada a escala 1:2.000.

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con o sin patios interiores, es decir en bloques en doble crujía donde la vivienda tiene huecos a ambas fachadas externas (a la calle y al espacio libre privado o patio de manzana), o con bloques en H, donde las viviendas tienen huecos en parte a la fachada externa y en parte a un patio de parcela situado al interior del edificio, estando dichas situaciones y los requisitos específicos de los patios de manzana, parcela, de luces y de otros tipos posibles, regulados en su caso por las NNGG de la Edificación, Título VI, correspondientes al Plan General de Arganda.

El espacio privado será el espacio encerrado dentro de la alineación oficial de modo que ésta será la que marcará la diferenciación entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada. Cuando el espacio privado no se halle ocupado, se considerará como espacio privado libre de edificación y podrá ser de carácter comunitario o bien pertenecer a las plantas bajas.

2.2.- Clasificación en grados y Tipos.

Para la aplicación de la Ordenanza OR-3 en este sector, se contempla un solo grado único de tipo general y un grado específico aplicable exclusivamente en la manzana nº 40:

Grado único: Bloques abiertos situados en las manzanas señaladas

Este grado se desarrolla en varios **Tipos**, que resultan de las diversas organizaciones de los bloques que se establecen según la posición y forma de las distintas manzanas, denominándose A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, y E.

Los Tipos definidas tienen todas la misma regulación normativa de la Ordenanza, variando exclusivamente en función del Tipo y el número de manzana, el índice neto de edificabilidad y la ocupación máxima de la manzana, así como algunas condiciones particulares de ordenación, con el fin de adaptarse a los distintos tamaños y situaciones de cada manzana.

Los Tipos vienen señaladas en el plano de Calificación Pormenorizada y en el Cuadro de Parámetros por manzanas, correspondiendo siempre a cada manzana un único Tipo.

Grado específico: Manzana nº 40 situada junto a la Avenida del Ejército. Se le aplica el tipo B4. No obstante el aprovechamiento que figura en los cuadros deberá situarse obligatoriamente en la parte señalada de la manzana que admite la edificabilidad, quedando el resto como suelo privado libre de edificación a excepción del edificio singular del "castillete" cuyo actual volumen edificado no se considera a efectos del cómputo de la edificabilidad de la manzana. El resto de condiciones serán idénticas a las generales de esta Ordenanza.

2.3.- Condiciones de parcela.

2.3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 500 m²s.

2.3.2.- Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 20 m. de frente a una alineación oficial determinada por el Plan de Sectorización. Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, precisándose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

2.3.3.- Frente máximo.

El frente máximo de parcela no podrá ser mayor de 90 m. con excepción de las manzanas nº 5 y 10, que tienen lados mayores por razones de la ordenación.

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en el plano de fachada, y en su caso para cada parte de fachada de 30 m. de longitud o correspondiente a cada parte de edificio con un acceso común.

2.4.- Condiciones de ocupación de parcela.

2.4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie del conjunto de la manzana edificable, o sea, a la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público.

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal



000319

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de parcela tanto en la planta baja como en el resto, será el señalado para cada manzana o parte de manzana en el **Cuadro de Parámetros por manzana**, incluido al final de las Ordenanzas.

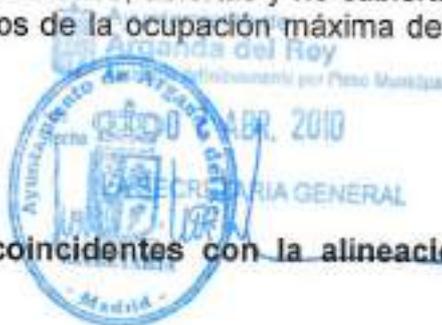
Para las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana.

La superficie de manzana que no quede ocupada 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 y sonora inherente al medio urbano construido.

Cuando las dimensiones lo permitan, se podrán ubicar acondicionamientos recreativos tipo piscinas comunitarias o de carácter deportivo, así como pérgolas, zonas estanciales u otro tipo de instalaciones, abiertas y no cubiertas, pues en caso contrario se computarán a efectos de la ocupación máxima de la manzana según el art. 5.4.4.

2.4.2.- Alineaciones y Retranqueos.

Se definen **alineaciones obligatoriamente coincidentes con la alineación oficial** en los siguientes frentes de manzana:



Tipo B1, B2 y B3 : en el frente opuesto a la vía parque central. Además en este tipo se dispondrán locales comerciales al menos en el frente de cada manzana que da sobre la calle comercial prolongación de la calle F / G, perpendicular a la vía parque.

Tipo C : en el frente de la calle transversal central a las manzanas de este Tipo, que será hacia donde deberán abrir los bajos comerciales. La alineación obligatoria se refiere al menos a la planta baja, pudiendo el resto de plantas continuar verticalmente la alineación o retranquearse, en cuyo caso el retranqueo deberá ser de idénticas características para sendos frentes de manzana, siendo ello aplicable a las manzanas números 17 y 23 por un lado y a las números 20 y 26 por otro.

Tipo D : en todo el frente a las calles, incluido el chaflán de esquina.

Se definen **retranqueos obligatorios** en relación con las alineaciones oficiales en los siguientes frentes de manzana:

Tipo A2 : 3 m. de retranqueo en las calles situadas en sentido NO-SE, con la excepción de los frentes a la calle principal de acceso de la manzana nº 5 que queda libre de adaptarse o no a la alineación y chaflán, de la manzana nº 10 en la que los 3 m. deberán tomarse como retranqueo mínimo y de la manzana nº 15 en la que se obliga a la alineación coincidente sobre dicha calle.

000 320

Tipo B1, B2 y B3 : de entre 4 y 5 m. en el frente a la vía parque central.

En el resto de alineaciones oficiales que no correspondan a los frentes mencionados más arriba, no se obliga a una alineación ni a un retranqueo determinado, siempre que la disposición de los edificios respete las distancias mínimas entre los mismos, según la altura.

No obstante, y con la excepción del Tipo E, que tiene parcela y frente de geometría irregulares, en los demás frentes se optará siempre por alinear los edificios de forma paralela a la directriz de las calles correspondientes.

Los retranqueos en sentido perpendicular a la calle y/o en relación a los linderos de parcelas colindantes dentro de una manzana, cuando no haya solución de adosamiento por medianería, se realizarán de acuerdo a las normas de separación mínima entre edificios.

2.4.3.- Cerramientos interiores de parcela.



1.- No es obligatorio el cerramiento de parcela sobre la alineación oficial ni sobre los linderos laterales. No obstante, cuando los linderos sean coincidentes con las alineaciones oficiales de la manzana, o en las franjas de retranqueos de la edificación inferiores a 5 m., se podrá realizar un cerramiento constituido por muretes de fábrica de hasta 0,70 m. de altura libre máxima, que complementariamente podrán estar rematados o acompañados como máximo de un seto en paralelo a la alineación, de manera que la altura máxima total, incluido el murete, no supere los 2 m. en ningún punto.

2.- Cuando se trate del límite de los espacios interiores de manzana o patios de manzana con la alineación exterior a vial, podrá utilizarse de forma complementaria valla de cerrajería hasta un máximo de 2 m. de altura total pero en este caso siempre deberá disponerse un murete de fábrica de hasta 0,70 m. de altura y permitir un acceso a los vehículos de emergencia desde el espacio público al interior del patio manzana, y a todas las fachadas interiores que den a dicho patio. Por ello deberá disponerse un recorrido que permita soportar el peso de los vehículos de emergencia.

3.- En los linderos de las manzanas lucrativas con parcelas de equipamiento o de espacio libre público, se deberá obligatoriamente utilizar un cerramiento, que podrá ser del tipo anterior o bien sustituyendo la parte del vallado metálico por elementos de fábrica calados o en celosía.

4.- Cuando se dispongan cerramientos al interior de la manzana en linderos entre parcelas residenciales no coincidentes con las alineaciones oficiales, se aplicará el mismo criterio del apartado 2), utilizando indistintamente setos o vallas de cerrajería. Si fuera necesario para absorber la diferencia de cotas, estos cerramientos podrán estar constituidos por muros de contención de tierras de una altura libre máxima de hasta 2 m. rematados por valla quitamiedos de cerrajería de altura máxima 1,20 m., o bien, si estos no fueran necesarios, por

muretes de fábrica de hasta 0,90 m. de altura libre máxima, rematados^{0,00321} acompañados de seto en paralelo a la alineación, con o sin valla metálica, de manera que la altura máxima total en todo caso, incluido el murete, no supere los 2 m. en ningún punto.

5.- Tanto muros como muretes tendrán una longitud máxima de 25 m., resolviendo la discontinuidad con pasos de comunicación libres de obstáculos que garanticen al tiempo el cumplimiento de las regulaciones de accesibilidad para minusválidos.

6.- En los espacios libres de edificación de propiedad comunitaria, podrán disponerse portillos que den continuidad a los muros o muretes de delimitación, si bien estos deberán de garantizar el paso expedito de peatones, y al menos en un punto por bloque, de vehículos de protección ciudadana.

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

2.5.- Condiciones de la edificación.

2.5.1.- Dimensiones de la edificación.

2.5.1.1.- Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del presente Plan General, será igual o menor a:

- Tipos A, B, C y D: 5 plantas y 16 m.
- Tipo E: 3 plantas y 11 m. con posibilidad de áticos retranqueados.

En los Tipos A, B, C y D, sólo con el fin de absorber las alineaciones con rasante en pendiente en aquellos frentes en que esta situación se produzca y para evitar que la altura del forjado de la planta baja quede al mismo nivel o incluso por debajo de la línea de la rasante en algún punto, se permitirá levantar la altura del forjado de manera que las plantas bajas se sitúen todas ellas claramente por encima de la rasante de la calle, permitiéndose para ello superar la altura máxima señalada hasta un 5% en los tramos en que fuera necesario siempre que se resuelva adecuadamente los accesos mediante rampa señalados en el art. 6.01.05 de las NNGG de edificación del Plan General.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

3.- También se permiten azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m.



En este supuesto se autorizan cuerpos de cubrición de escaleras de acceso a la terraza o azotea por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 25 m²c., medidos según establece el artículo 1.04.07.3.a) de las NNGG del Plan General.
- b) Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 8 m.
- c) El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubrición de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 40%.

2.5.1.2.- Longitud y anchura máxima de la edificación.

- a) La longitud recta máxima de la edificación será la que se derive de las dimensiones máximas de cada manzana, según figura en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas.
- b) La anchura máxima de la edificación será en todo caso de 30 m. en planta baja y sótano y de 27 m. en planta de pisos, salvo en los Tipos B, en las que el ancho máximo será de 26 m.

2.5.2.- Edificabilidad y densidad para todos los grados.

La densidad de viviendas será la resultante de dividir el número de viviendas permitidas por manzana por la superficie neta de cada manzana. Para la cantidad de viviendas por manzana, ver cuadros generales de viviendas por tipo y régimen.

El índice de edificabilidad máximo para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales.

En el caso concreto de la manzana nº 40, que incorpora una porción del cerro donde se sitúa la edificación en forma de castillete, porción que no se debe de ocupar con más edificaciones, el Proyecto de Reparcelación podrá subdividirla en dos parcelas independientes, absorbiendo la que se sitúe colindante sobre la Av. del Ejército, la práctica totalidad del aprovechamiento que le corresponde a esta manzana y quedando la otra parte con la edificación existente.

Los usos comerciales o terciarios admisibles dentro del Uso residencial consumirán del total permitido por manzana, su cantidad correspondiente en metros cuadrados construidos.

000323

Los locales destinados al uso comunitario deberán computar al 100% de su superficie si no corresponden a una superficie de uso justificado como de interés para la comunidad, fijándose una superficie máxima por vivienda de 5 m². Estos locales, que en ningún momento podrán destinarse a otra finalidad que la del uso comunitario, no podrán tener acceso directo desde el vial ni desde la alineación que de frente a la alineación oficial.

La superficie de porches en planta baja deberá computar según lo establecido por el Plan General, pudiendo diferenciarse en diferentes superficies según sus condiciones de cerramiento.

Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

07 ABR. 2010



2.5.3.- Condiciones de separación de edificios.

- a) A los solos efectos de la aplicación, al interior de cada manzana, de las condiciones de separación entre edificios en función de la altura de los bloques, se tomará como altura de un edificio la siguiente:
- La altura de fachada medida en el plano o sector del mismo más desfavorable.
 - Se tomará como plano más desfavorable el paramento vertical del edificio cuyo punto medio se encuentra mas cercano al edificio con el que se pretende regular la separación.
 - Si el plano seleccionado tuviera una longitud horizontal mayor de 30 m. se seleccionará el sector de 30 m. de longitud cuyo punto medio está mas cercano al edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 30 m. se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.
 - La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector de fachada y en los extremos del edificio o sector de fachada, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.
- b) La distancia mínima entre dos bloques será igual a la altura del más alto siempre que ninguno de los dos tenga patios de parcela a los que den luz dormitorios, estares o piezas vivideras, salvo lo determinado en la letra h de este punto.
- c) Si alguno de los bloques tiene patios de parcela a los que dan luz dormitorios o estares, dicha distancia se elevará a una vez y cuarto la altura del más alto.
- d) Estas distancias mínimas sólo podrán reducirse en los casos siguientes:
- Si la proyección ortogonal de los bloques es inferior a 10 m. se podrá reducir la distancia a 3/4 de la altura del mas alto en los casos señalados en b), y a una vez la altura en los casos señalados en c).

- 07 ABR. 2010
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA
Madrid
- Si la proyección es nula, la distancia será la mitad de la altura del bloque mas alto en todos los casos.
 - Si el bloque mas bajo está situado al sur formando la línea normal a su fachada norte un ángulo no superior a 15° en relación con el eje del norte geográfico, la regla de las distancias mínimas se podrá computar en relación con el edificio mas bajo.
- e) Estas reglas serán de aplicación entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que conformen los patios de manzana abiertos a la calle.
- f) Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales con la excepción de cuando sean ciegos, o sólo tengan luces de baños, piezas no vivideras o escaleras, en cuyo caso se podrá aumentar la proyección ortogonal con reducción de distancias a 12,50 m.
- g) En relación con las manzanas próximas o colindantes se tendrán en cuenta las mismas reglas, pero referidas al semieje viario o libre de uso público que las separe, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias.
- h) h) Casos Especiales
La Separación mínima de los edificios a linderos para los siguientes casos especiales será:
1. Parcela con lindero/s a zonas verdes o espacios libres, Equipamiento Público y Equipamiento para Viviendas de Integración Social:
La edificación mantendrá un retranqueo mínimo de tres (3) metros, permitiéndose dar luz a estancias vivideras tales como dormitorios, estares, etc. No obstante se permite llevar la edificación al límite de parcela; y para el supuesto que la edificación proyectada abra luces y vistas sobre parcela colindante, la propiedad deberá aportar documento notarial de acuerdo entre colindantes y en su caso constitución de la oportuna servidumbre de luces y vistas, de conformidad con lo dispuesto en artículos 580 y 585 C.C."

2.5.4.- Otras condiciones de la edificación.

2.5.4.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

La altura libre mínima de las distintas plantas de la edificación será de:

- en planta sótano o semisótano2,20 m.
en planta baja 2,65 m.
en planta de pisos 2,65 m.

000325

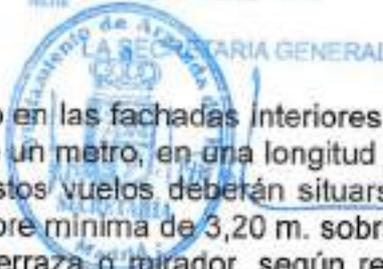
La altura libre de las distintas plantas se medirá tal y como establece el artículo 1.04.11 de las NNGG del presente Plan General.

Ayuntamiento de Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

07 ABR. 2010

2.5.4.2.- Cuerpos volados y terrazas.

Tanto en las alineaciones exteriores como en las fachadas interiores a patios de manzana, se admiten, vuelos máximos de un metro, en una longitud máxima del 40% de cada tramo recto de fachada. Estos vuelos deberán situarse en todos sus puntos dejando al menos una altura libre mínima de 3,20 m. sobre la rasante del terreno. Podrán ser del tipo balcón, terraza o mirador, según regula en las NNGG de edificación del Plan General, art. 6.01.30.



2.5.4.3.- Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

2.5.4.4.- Edificaciones complementarias en patios.

Se autorizan edificaciones no residenciales en patio de parcela sin superar el porcentaje máximo de ocupación de manzana con las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima 1 planta.
- b) Altura máxima de cornisa menor o igual que la planta baja del edificio principal.
- c) Altura máxima de cumbrera menor que la de cornisa incrementada en 0,80 m.
- d) Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

2.6.- Condiciones estéticas y de composición.

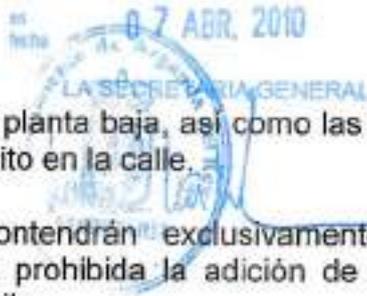
2.6.1.- Normas de composición de las fachadas.

Con carácter general, las fachadas podrán componerse de forma libre. No obstante, el diseño arquitectónico de la solución sobre el chafalán en la manzana nº 5 deberá resolver dicha esquina, de forma que se enfatice la misma para articular adecuadamente su perspectiva sobre la entrada principal al sector.

2.6.2.- Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

2.6.3.- Anuncios en fachada.



- a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.
- b) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.
- c) Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.
- d) Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.
- e) Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:
 - Saliente máximo 0,10 m.
 - Longitud máxima menor de 1,5 metros.
 - Altura máxima menor de 0,50 m.
- f) Quedan prohibidos los toldos, marquesinas, voladizos, etc. que entorpezcan la funcionalidad del viario urbano.
- g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.
- h) Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

2.7.- Condiciones de uso y compatibilidad de OR-3

2.7.1.- Compatibilidad de usos.

Se registrá por el régimen general de compatibilidad de usos de la Ordenanza OR-3 del Plan General.

2.7.2.- Condiciones del uso característico. Aparcamientos.

07 ABR. 2010

000329

El uso característico es el de Vivienda en Edificio colectivo.

Quedan prohibidas las viviendas situadas de forma aislada en el patio interior de manzana o de parcela así como en las plantas sótano o semisótano.

Aparcamiento en el interior de la parcela o edificio, pero siempre en planta sótano o semisótano. Se deberá proveer obligatoriamente de al menos una plaza y tres cuartos de otra (1,75) plazas por cada 100 m² construidos. Dicha previsión podrá ser rebajada hasta el estándar mínimo legalmente aplicable, es decir, una plaza y media (1,5) por cada cien metros construidos, en los siguientes supuestos:

- a) cuando la solicitud de la licencia haya sido presentada con anterioridad a la entrada en vigor de la primera modificación puntual del Plan de Sectorización.
- b) Excepcionalmente, previo informe motivado de los servicios técnicos municipales, cuando la exigencia de una plaza y tres cuartos de otra (1,75) ocasionara graves complicaciones por motivos que afectasen a la parcela o al proyecto de edificación, ya fueren geológicos, técnicos o constructivos en general.

Esta determinación será igualmente de aplicación respecto a los usos compatibles autorizados, pero siempre en planta semisótano y/o en las plantas sótanos cuya construcción sea necesaria para cumplir con la dotación exigida, única razón habilitante por la que los proyectos de edificación podrán ser autorizados si superasen el número máximo de dos plantas de sótano.

2.7.3.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: Se admiten talleres artesanales, almacenes y actividades deportivas en planta sótano o semisótano siempre que dependan administrativamente de usos idénticos en planta baja.

La potencia máxima instalada no podrá ser superior a 10 Kw y dispondrán de acceso independiente al del edificio a través de la planta baja. La superficie máxima de los almacenes será de 200 m² si el riesgo de fuego es bajo y 100 m² si éste es medio.

Condición 3ª: Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano.

Condición 4ª: Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m²c y menor del 50% de la del local.

Condición 5ª: Se permite el uso de oficinas y administración pública en planta primera con una superficie máxima de 500 m²c, siempre que disponga de acceso independiente.

Condición 6ª: Se permite el uso asistencial en planta primera.

Condición 13ª: Se autorizan los usos de oficinas y comercios en planta baja siempre que cada unidad sea inferior a 2.000 m²c..

Condición 15ª: Se autoriza, exclusivamente para el Tipo E, la vivienda unifamiliar adosada o en hilera, siempre que forme una agrupación independiente y cumpla las reglas de separación entre edificios establecidas en esta Ordenanza.

Condición 16ª: Se autoriza el uso hotelero y de oficinas en edificio exclusivo previa redacción de un Plan Especial de cambio de usos. Dicho Plan Especial será autorizado con base en juicio de discrecionalidad técnica motivado y favorable de los servicios municipales, sobre la adecuada integración urbanística y edificatoria del proyecto en el conjunto de la UE 107, así como de ausencia de riesgo de desvirtuar el uso global de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Condición 17ª: Se autorizan para academias y similares, en planta baja y primera, con una superficie máxima de 200 m²c.

Condición 18ª: Se permite el uso de comercio en planta primera siempre y cuando estén vinculados a la planta baja con idéntico uso, y sean menores de 150 m²c en planta primera.

Condición complementaria: En relación al uso de guardería y preescolar será de aplicación el primer párrafo de la condición 17ª del artículo 7.3 de las Normas Particulares (OR-3) del PGOU de Arganda, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

07 ABR. 2010

3. ORDENANZA DE USO TERCIARIO (T)

SECRETARIA GENERAL

3.1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones e instalaciones destinadas a usos comerciales, hoteleros, hosteleros, de ocio, de oficinas, de servicios del tipo consultorias técnicas, empresas de mantenimiento, investigación, etc.

Su clave es la T, debiéndose de entender que la regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Sector de la UE-107 y a la manzana señalada con esta Clave en el Plan de Sectorización. Su delimitación se contiene en el Plano nº G-2 de Calificación Pormenorizada a escala 1:2.000.

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con tipología de bloque aislado de libre disposición en la parcela retranqueado respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

El espacio privado será el espacio encerrado dentro de la alineación oficial de modo que ésta será la que marcará la diferenciación entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada. Cuando el espacio privado no se halle ocupado, se considerará como espacio privado libre de edificación y podrá ser de carácter comunitario o bien pertenecer a las plantas bajas.

La implantación comercial y la distribución de los usos requerirá la redacción de un Plan Especial sobre la parcela terciaria. Dicho Plan Especial será autorizado con base en juicio de discrecionalidad técnica motivado y favorable de los servicios municipales, sobre la adecuada integración urbanística y edificatoria del proyecto en el conjunto de la UE 107.

3.2.- Clasificación en grados.

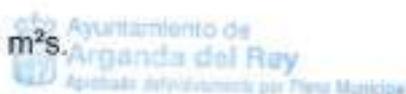
Para la aplicación de la Ordenanza T en este sector, se contempla un solo grado:

Grado único: Bloques libres situados en la manzana señalada. Este grado no tiene Tipos diferentes y su aplicación y localización vienen señaladas en el plano de Calificación Pormenorizada y en el Cuadro de Parámetros por manzanas.

3.3.- Condiciones de parcela.

3.3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 2.500 m²s.
La parcela máxima será de 15.000 m²s.



3.3.2.- Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 40 m. de frente a una alineación oficial determinada por el Plan de Sectorización. Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, precisándose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos interiores obligatorios que tendrá que estar unificada para toda la manzana, y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

3.3.3.- Frente máximo.

No se señala un frente máximo obligatorio de parcela. Se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 40 m.

3.4.- Condiciones de ocupación de parcela.

3.4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie del conjunto de la manzana edificable, o sea, a la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público.

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de parcela tanto en la planta baja como en el resto, será el señalado para la manzana correspondiente en el **Cuadro de Parámetros por manzana**, incluido al final de las Ordenanzas.

Para las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana.

La superficie de manzana que no quede ocupada por la edificación podrá ajardinarse con especies arbóreas o arbustivas, preferentemente en el lado más próximo al vial de penetración a Arganda del Rey, siendo libre no obstante el ajardinamiento, si bien deberá constar explícitamente en el Proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno..

El resto de suelo no ocupado podrá destinarse a superficies de terreno pavimentadas hasta un máximo del 30 %, que podrán utilizarse para cumplir los estándares de aparcamiento interior de parcela. También podrá ocuparse para paso de vehículos, instalaciones, dotaciones deportivas descubiertas, etc.

En todo caso deberá cumplirse que en el ajardinamiento habrá 1 árbol cada 50 m² de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc.

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

3.4.2.- Alineaciones y Retranqueos.

Los retranqueos mínimos serán:

- Al frente de parcela: 5,00 m.
- A los linderos laterales: 5,00 m.
- Al fondo de parcela: 5,00 m.



Los edificios podrán adosarse a la alineación de fachada en esquinas o puntos singulares en una longitud total menor de 50 metros y manteniendo la ocupación de parcela.

3.4.3.- Cerramientos interiores de parcela.

El vallado de parcelas deberá estar compuesto de los siguientes elementos:

- De una zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado.
- Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m. de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m.
- Cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada por 60% de huecos y un 30% de vacíos, hasta una altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

3.5.- Condiciones de la edificación.

3.5.1.- Dimensiones de la edificación.

3.5.1.1.- Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del presente Plan General, será en cualquier caso igual o menor a:

- 12,5 m. en como mucho el 30% de la superficie de ocupación del edificio o edificios y 9,50 m., en el resto.

000332

3.5.1.2.- Longitud y anchura máxima de la edificación.

- c) La longitud recta máxima de la edificación será la que se derive de las dimensiones máximas de la manzana deducidos los retranqueos obligatorios.
- d) La anchura máxima de la edificación no se fija, pudiendo adaptarse a una regla similar a la anterior.

3.5.2.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la manzana será la reflejada en los cuadros 1, 5 y 8 de la Memoria del Plan de Sectorización. La superficie bajo rasante de uso Terciario con conexión con la planta baja de cada local destinado en exclusiva a almacén no computará a los efectos del cálculo de superficie total construida. Sobre rasante, la superficie destinada a almacén y/o cuartos de instalaciones de cada local no computarán hasta el 20%.

Tampoco computará a efectos de edificabilidad la superficie destinada a los espacios complementarios definidos en el artículo 2 de la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.

3.5.3.- Condiciones de separación de edificios.

- i) La distancia mínima entre dos bloques será igual a la altura del más alto salvo que se dispongan adosados.

Solamente cuando la fachada o testero del edificio se enfrente a otra de similares características, se podrá reducir esta separación a la mitad, que en todo caso no será nunca inferior a 6 m.

3.5.4.- Otras condiciones de la edificación.

3.5.4.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

No se establece altura libre mínima de planta

3.5.4.2.- Cuerpos volados y terrazas.

No se admiten cuerpos volados salvo que se realice un Estudio de Detalle de toda la manzana.

3.5.4.3.- Entreplantas.

Se podrán admitir entreplantas, en como mucho una tercera parte de una de las plantas.

3.6.- Condiciones estéticas y de composición.

3.6.1.- Normas de composición de las fachadas.

Con carácter general, las fachadas podrán componerse de forma libre.

No obstante, se tratará de disponer el o los bloques edificatorios de forma preferentemente alineada con el vial de circunvalación, de manera que sirva para el resto del polígono de pantalla contra la contaminación acústica derivada de este vial, debiendo en todo caso tomarse las medidas correctoras necesarias en los huecos y fachadas más expuestos en función del uso a que se destinen, para cumplir las disposiciones de compatibilidad con los reglamentos de contaminación acústica.

3.6.2.- Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

3.6.3.- Anuncios en fachada.

- i) Se permiten las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., siempre que por la altura a la que estén dispuestos, no dificulten el tránsito en la calle o por los viales interiores si los hubiere.
- j) Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.
- k) Los aparatos centralizados de aire acondicionado estarán situados preferentemente en cubierta o bien en fachada si se han integrado a la misma, pudiendo quedar a la vista solamente el sistema de toma de aire y expulsión de calor.



005834

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

07 ABR. 2010

SECRETARIA GENERAL

3.7.- Condiciones de uso y compatibilidad de T

3.7.1.- Condiciones del uso característico. Aparcamientos.

El uso característico es el Terciario en Edificio o bloque aislado.

Se permiten y consideran como usos característicos los usos de Comercial, Hostelería, Hotelero, Ocio, Oficinas y Bancos, Deportivo, Servicios administrativos y de apoyo.

El aparcamiento deberá acondicionarse en el interior de la manzana (exterior de las edificaciones, sótanos y/o partes de las edificaciones): para vehículos pesados y/o ligeros con un total de : 1 plaza cada 35 m²c.

El acceso a todos los aparcamientos de la manzana deberá estar unificado en sólo dos entradas y salidas para toda la manzana, debiendo estar ambos accesos conectados interiormente con todas las plazas de aparcamiento. Estos accesos no podrán realizarse directamente desde la vía de penetración directa a Arganda, siendo preferible que uno de dichos accesos se localice desde el vial principal de entrada al Sector, antes de la Glorieta 2 y el segundo sobre la calle interior del polígono, que resulta paralela a la vía de penetración.

3.7.2.- Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Se consideran compatibles con el uso característico los de Docente profesional o laboral, Almacenaje vinculado a las actividades principales, Aparcamiento en cualquier planta, Vivienda del vigilante de la actividad principal. El conjunto de usos complementarios no podrá superar en ningún caso el 40% del total edificable.

Se consideran como usos prohibidos los de Venta de productos destinados al consumo industrial diario u ocasional, almacenaje excepto el propio de la actividad, Unidades productivas o transformadoras.

3.7.3.- Condiciones particulares del uso de ocio.

El Uso de ocio, aplicado en el ámbito de este Plan de Sectorización, se contempla como Uso pormenorizado dentro del Uso Global Terciario aplicable a la Manzana de Uso Terciario. En relación a las Categorías y situaciones, el Uso de ocio será considerado como de Categoría I, Situaciones 1, 2 y 3, esto es, las que corresponden a usos pormenorizados que es posible ubicar en edificios de uso característico distinto ya sea en planta sótano, semisótano, baja o general de pisos.

Este Uso de Ocio está previsto para contemplar locales y salas de proyección, de teatro y de actividades musicales, tales como las detalladas en los Grupos III, IV y V de la Ordenanza Reguladora de Establecimientos destinados a los usos de lugares de Reunión y Espectáculos. Los locales de actividades musicales, tales como bar de copas, pubs, discotecas y similares, no podrán superar el tercio de la edificabilidad total de la parcela.

En relación a la regulación concreta de este Uso, los locales de ocio cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima de los locales comerciales queda limitada por la altura máxima permitida en la parcela en el artículo 4.5.1.1 de esta Normativa del Plan de Sectorización.

2. Las escaleras de servicio al público cumplirán lo dispuesto en la NBE-CPI-96.

3. Los locales de ocio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a) Un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados o fracción. En todo caso deberá disponer de un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción.

b) A partir de los 100 metros cuadrados o de los 10 puestos de trabajo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento, o anteaseo donde podrán instalarse el o los lavabos.

En los edificios donde se instalen varios locales de ocio podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total y nº de empleados, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

A efectos del cómputo de aseos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m². En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m² ó fracción.

4. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, podrá instalarse; antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y, deberá garantizar, como mínimo, la renovación horaria de 6 veces el volumen total del aire del local.

07-AGO-2019

LA SECRETARÍA GENERAL

5. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en la NBE-CPI-96.

6. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI-96 y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

7. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en la NBE-CA-88. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto por la normativa medioambiental en vigor.

8. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m² o superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados para las operaciones de carga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m² construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m² ó fracción de superficie comercial.

9. La parte de los locales que se establezca en sótanos no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta sótano. La parte situada en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los locales que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma.

Los locales de ocio en planta primera podrán ser independientes de los de planta baja.

10. En edificios de uso exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno. La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios higiénico-sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 m.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

11. Los locales de ocio, cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos, que vendrá dada por la organización del centro.

12. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar será de una plaza por cada 50 m² de superficie de actividad o fracción, excluidos los pasillos.

3.7.4.- Condiciones de acceso y vigilancia a locales según aforo.

En el caso de actividades en locales que superen un aforo de ciento cincuenta personas, junto con la presentación de la Licencia de Apertura, deberán incorporar Plan de Acceso y Vigilancia de los espacios interiores y exteriores en manzanas contiguas, así como medio para la conservación del mobiliario urbano. sobre este Plan, los Servicios Técnicos Municipales emitirán Informe, de manera que se concederá la Licencia de Apertura cuando éste sea favorable.



Ayuntamiento de Arganda del Rey
Aprobado por el Pleno Municipal

en fecha 07 MAR. 2012
LA SECRETARIA GENERAL

[Handwritten signature]

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/112693.9/12 Fecha:22/03/2012 13:10

Cons. Medio Ambiente y Orden Territorio
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**MODIFICACION PUNTUAL 4 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
DEL PLAN DE SECTORIZACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 107
"VALDELARCIPRESTE"
SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL
ARGANDA DEL REY
FERBERO 2012**

000016



Aprobada inicialmente
Decreto de 13-agosto-2012
LA SECRETARIA



7 NOV. 2012

LA SECRETARIA GENERAL

V-5 ZONA VERDE
RED PÚBLICA LOCAL

V-1 ZONA VERDE
RED PÚBLICA GENERAL

Vialto de circunvalación AR-30

AVENIDA DE LISBOA

T-2-A

T-2-B

PLAZA DE
ESTOCOLMO

AVENIDA DE PARIS

T-1

PARCELA 5

PARCELA 42

ZONA	Superficie (m ² s)	aprovechamiento (m ² ch)	(m ² c) edificabilidad T	USO TERCIARIO Ordenanza (T)
T-1	7.925	3.562,19	5.699,20	Todos los contemplados en la Ordenanza T, definidos en el punto 5 de la Memoria.
T-2-A	5.585	1.718,84	2.750,00	PRINCIPAL: COMERCIAL Supermercado de alimentación. Vinculados: aparcamiento, almacén, oficinas, dotaciones propias de la actividad.
T-2-B	415	156,26	250,00	Todos los contemplados en la Ordenanza T, definidos en el punto 5 de la Memoria.



PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN COMERCIAL Y DISTRIBUCIÓN DE USOS
MANZANA T. SECTOR UE-107 "VALDELARCIPRESTE. ARGANDA DEL REY

PLANO:
DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS

E: 1 / 750

febrero 2012

ADRISA SIETE, S.L.

EL ARQUITECTO

Lorenzo Martínez Fernández

Rafael Hornaeches Escós

P.P.

3

en
fecha

07 MAR. 2012

LA SECRETARIA GENERAL

adecuado del servicio educativo en ese nuevo barrio de la ciudad. Para lograr este fin, el Ayuntamiento ha llegado a un acuerdo con el titular de la citada parcela 32, con el que se plantea, como ahora se detallará, una permuta de localización de superficies ordenadas entre la antigua parcela 32 y la RG-E-7, sin merma de superficies totales de redes públicas ni alteración de otras determinaciones urbanísticas.

Esta modificación puntual no altera sustancialmente la ordenación general de la UE 107 ni afecta a las determinaciones estructurantes según vienen definidas en el artículo 35.2 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, quedando en la esfera de las determinaciones pormenorizadas, del apartado 4 del mismo precepto.

2. MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RG-E-7. REUBICACION DE LA PARCELA 32 Y CREACIÓN DE LA PARCELA RG-E-10. ORDENACIÓN RESULTANTE.

Conforme a lo dicho en el apartado precedente, el contenido principal de esta modificación puntual es la permuta de localización y ordenación de las parcelas RG-E-7 y 32, sin minoración de las redes públicas.

La nueva ordenación plantea la supresión de la parcela 32 en su ubicación actual al sur de la RG-E-7, incorporando su superficie de 1.749 m²s al oeste de ésta, contigua a la parcela 30.

La configuración de la RG-E-7 con los cambios indicados, conforman en su extremo noroeste una nueva parcela denominada E-10 con una superficie de 381 m²s., que ya formaba parte de dicha parcela.

Comunidad
E.T.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
LA FECHA 31 de Mayo de 2012
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL DIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
(P.O.F. Resolución 8 de Febrero de 2012)
[Signature]

Intendencia
Agencia del Rey
Aprobado por el Pleno Municipal
en fecha 07 MAR. 2012
LA SECRETARIA GENERAL
[Signature]

Parcela	Tipo de red	Sup. original (m2s)	Sup. modificada (m2s)	Diferencia (m2s)
E-7	RG	8.255,00	7.874,00	- 381,00
32		1.749,00		0,00
32(reubicada)			1.749,00	
E-10 (nueva)	RG	0,00	381,00	381,00
		10.004,00	10.004,00	0,00

En lo que respecta al aprovechamiento urbanístico, la parcela 32 reubicada, mantiene idéntico aprovechamiento, esto es, 2.886,00 u.a. No existe, pues incremento, de aprovechamiento urbanístico. La ordenanza de aplicación continúa siendo la residencial OR-3 y la clase de promoción es la de precio libre. El número máximo de viviendas de precio libre continúa siendo 30.

Como se ha indicado la ordenanza de aplicación sigue siendo la residencial OR-3, si bien a la antigua parcela 32 le era de aplicación el Tipo E y, en la nueva reubicación de la misma, le será de aplicación el Tipo D, por su coherencia urbanística con la parcela con la que va a ser colindante, parcela 30, a la que también le es de aplicación el Tipo D; ambas parcelas con fachada a la calle Adolfo Marsillach y además con fachada a la calle León Felipe la parcela 30.

Los parámetros urbanísticos relativos a –alineaciones y retranqueos- para el Tipo D de la Ordenanza OR-3, establecidos en el artículo 2.4.2, disponen la alineación de las edificaciones en todo el frente a las calles, incluido el chaflán de esquina, además este mismo artículo establece que: *“Los retranqueos en sentido perpendicular a la calle y/o en relación a los linderos de parcelas colindantes dentro de una manzana, cuando no haya solución de adosamiento por medianería se realizará de acuerdo a las normas de separación mínimas entre edificios”*, lo que, como no pude ser de otra manera, evidencian que la norma ampara el adosamiento de edificios en parcelas colindantes, cumpliendo con el resto de parámetros urbanísticos aplicables al Tipo D de la Ordenanza OR-3, habida cuenta que de no ser así, las edificaciones no ocuparían “todo” el frente de la alineación.



A la parcela 32 reubicada en la parcela RG-E-7 le serán de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos:

Manzana	Tipo	Sup. Suelo m ² s	Nº Máx. Planta	% Ocupación	Sup. Construida m ² s	Edif. Neta m ² s	Ordenanza	Nº Viviendas	Régimen
32.	D	1.749,0	5	61	2.886,00	1,65	OR-3	30	VL Col.

La parcela de nueva creación RG-E-10 con una superficie de 381,00 m², por sus características topográficas y dimensionales está capacitada urbanísticamente para albergar equipamientos sociales que no requieran gran espacio, como puedan ser instalación para Cruz Roja, Oficina de Turismo o cualquier otro equipamiento cuya superficie se adapte a esa dimensión.

5. SUSTITUCIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

La formalización del contenido de la presente modificación puntual afecta a los puntos de la documentación que integran el Texto Refundido del Plan de Sectorización aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de abril de 2010, que se detallan a continuación, y que deberán recogerse, en su caso, para la aprobación definitiva, en un documento completo refundido de dicho Plan, según establece el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO DE MEMORIA Y PLANOS.-

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores se modifican los siguientes puntos y cuadros de la Memoria de Ordenación en la forma siguiente:

en fecha 07 MAR 2012
LA SECRETARIA GENERAL

-Planos incorporados en las portadas de las hojas sin numerar –Memoria y Planos- y –Memoria- fechadas febrero 2012

-Epígrafe –Presentación del Equipo de Redacción-, en página 1, a la que se añadirá que: La redacción de la cuarta modificación del Plan de Sectorización de la UE-107 "Valdelarcipreste se ha llevado a cabo, de oficio, por los Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Arganda del Rey, en fecha febrero de 2012.

-Punto 6.5.9. Red viaria. Relación de coordenadas "x" e "y" complementarias a las rasantes, en este punto, se establecen y/o modifican las siguientes coordenadas:

PARCELA	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
32	1	462038,95	4461365,19
	2	462067,86	4461400,02
	3	462102,46	4461389,22
	4	462067,86	4461400,02
E-7	1	462064,18	4461292,26
	2	462075,72	4461282,67
	3	462072,35	4461278,62
	4	462143,11	4461291,12
	5	462166,21	4461366,82
	6	462161,34	4461371,22
	7	462102,46	4461389,22
	8	462064,73	4461343,78
	9	462082,00	4461329,45
	10	462083,32	4471315,38
E-10	1	462067,86	4461400,02
	2	462099,14	4461437,70
	3	462102,46	4461389,22

-Cuadro 8: Parámetros por Manzanas, en la página 139, se modifica el parámetro de la parcela 32 en la forma siguiente: Tipología: D; N° Máximo de Plantas: 5.

-Cuadro 9: Superficies Espacios Libres y Equipamientos – Espacios Libres y Zonas Verdes, en la página 140, se modifican los siguientes parámetros de la parcela E-7 en la forma siguiente: Superficie de Suelo: 7.874,00 m²; Sistema General: 7.874,00 ; %: 5,00 y, se incluye la nueva parcela E-10 con los siguientes parámetros urbanísticos: Uso: Equipamiento Social; Dimensiones Principales: variable; Superficie de Suelo: 381,00 m²; Sistema General: 381,00; %: 0,24.

-Cuadro nº 12 Viviendas por Manzanas y Submanzanas, en la página 143, se modifican los siguientes parámetros urbanísticos de la parcela/manzana 32: Tipo: D; Nº Max Plantas: 5.

-Cuadro nº 14. Plazas de aparcamiento en el Sector, en la página 146, se modifica en la parcela-manzana 32 el parámetro urbanístico, quedando Tipo. D.

PLANOS:

Se modifican la siguiente hoja y planos:

-Plano incorporado en la portada de la hoja sin numerar -Planos- fechada en febrero 2012.

-Planos O-1, O-2, O-2(a), O-2(b), O-2(c), O-3, O-4, O-5, O-5-1, O-6, O-6(a), O-7, O-8, O-8(a), O-9, O-10, O-11, O-12, O-13, O-14, O-15, O-16, G-1 y G-2 del documento refundido del Plan de Sectorización, en los que se definen gráficamente las variaciones propuestas en cuanto a nuevas localizaciones de parcelas y su calificación

en
fecha 07 MAR. 2012

LA SECRETARÍA GENERAL



DOCUMENTO DE NORMATIVA.-

-Plano incorporado en la portada de la hoja sin numerar -Normativa- fechada en febrero 2012.

-Cuadro 8: Parámetros por Manzanas Residencial, en la página 31, se modifican los siguientes parámetros urbanísticos de la parcela/manzana 32: Tipo: D; Nº Max Plantas: 5.

-En el punto 10.7 Protección del patrimonio arqueológico, en la página 44, a requerimiento del Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de 15/11/2011, se añade lo siguiente: La existencia no descubierta hasta el momento de algún bien susceptible de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Histórico para garantizar su protección y cautela. En su caso, será de aplicación el artículo 8.3 de la citada norma autonómica. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 43.2 de la misma Ley.

6 TRAMITACIÓN.

Conforme al informe emitido por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 26 de noviembre de 2010, la modificación puntual de cualquier Plan de Sectorización, a pesar de que sólo afecte a determinaciones pormenorizadas, deberá ser objeto de idéntica tramitación a la de su aprobación original, salvo que contuviera un Plan Parcial independiente



en fecha 01 JUL. 2009

LA SECRETARIA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 18

UE-107 "Valdelarcipreste"

Arganda del Rey

Febrero de 2009

GEPCO RENTAL BUSINESS, S.L.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

en
fecha 01 JUL. 2009

LA SECRETARIA GENERAL

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de precisar los parámetros definidos por el Plan de Sectorización, según permite el propio Plan de Sectorización en el punto 1.4 del documento de la Normativa.

La manzana 18 queda fuera de las que se definen en el punto 8 de la Normativa, por lo que queda justificada la procedencia de redacción del Estudio de Detalle para ella sola pues además forma manzana completa.

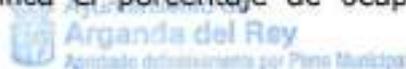
Se definen las alineaciones y rasantes, así como las alturas de la edificación en aplicación estricta de lo determinado por la ordenanza de aplicación.

Cuadro nº 8 del Plan de Sectorización:

CUADRO 8: PARÁMETROS POR MANZANAS
RESIDENCIAL

MANZANA	ORDENANZA	TIPOLOGIA	DIMENSIONES PRINCIPALES MANZANA		SUPERFICIE SUELO MANZANA (m ² s)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD m ² cm/a	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE m ² s	Nº MÁXIMO PLANTAS	% OCUPACIÓN MÁXIMA MANZANA
			m	m					
1	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0469	10.025	5	70
2	OR-3	A2	90	60	5.400	2,4380	13.155	4	64
3	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
4	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
5	OR-3	A2	v	60	6.652	2,2729	15.119	5	50
6	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0455	10.050	5	70
7	OR-3	A2	90	60	5.400	2,4380	13.155	5	55
8	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
9	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
10	OR-2	A2	93	60	5.580	2,4420	13.675	5	56
11	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0455	10.050	5	70
12	OR-3	A2	90	60	5.400	2,4380	13.155	5	54
13	OR-3	B2	30	60	1.800	3,6667	6.500	5	78
14	OR-3	B3	30	60	1.800	3,6667	6.500	5	78
15	OR-3	A2	90	60	5.396	2,4944	13.300	5	65
16	OR-3	D	40	66	2.640	3,5130	9.660	5	76
17	OR-3	C	60	52	3.120	2,4815	11.525	5	61
18	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	75
19	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	75
20	OR-3	C	60	52	3.120	2,4665	11.430	5	61
21	OR-3	D	40	52	2.080	3,6736	8.090	5	60
22	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0648	7.588	5	78
23	OR-3	C	60	52	3.120	2,4815	11.525	5	61
24	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	75
25	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	75
26	OR-3	C	60	52	3.120	2,4158	11.200	5	61
27	OR-3	D	40	52	2.080	3,9882	8.120	5	60
28	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0648	7.588	5	78
29	OR-3	D	40	60	2.400	3,5650	8.325	5	79
30	OR-3	D	40	66	2.640	3,5453	8.880	5	78
31	OR-3	E	v	v	1.822	1,9840	2.000	3	61
32	OR-3	E	v	v	1.749	1,6488	2.005	3	61
33	OR-3	F	v	v	2.494	1,5135	3.774	3	61
40	OR-3	B4	30	64	1.920	0,6913	5.034	5	66
34	RUH	RUH	v	v	461	0,8373	386	2	60
35	RUH	RUH	v	v	1.175	0,8400	967	2	60
36	RUH	RUH	v	v	1.378	0,8301	1.152	2	60
37	RUH	RUH	v	v	999	0,8336	833	2	60
38	OR-1	OR-1	v	v	2.314	1,4137	3.271	2	60
38	OR-3.2	OR-3.2	v	v	662	2,9075	1.024	5	180
Total RESIDENCIAL					417.698		300.608		
TERCIARIO									
Terciario	T	T	v	v	13.925	3,52	8.699	2	58
Total TERCARIO					13.925		8.699		

De los parámetros definidos en este cuadro por el Plan de Sectorización para la parcela ~~24~~^{18 U}, únicamente se modifica el porcentaje de ocupación máxima por parcela.



fecha 01 JUL. 2009

El parámetro de la ocupación se modifica con el objeto de posibilitar la materialización de la edificabilidad asignada a la parcela.

El Plan de Sectorización lo permite expresamente en el punto 2.4 de la Normativa del Plan de Sectorización titulado Condiciones de ocupación de parcela en su apartado 2.4.1 *FORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA*.

Según se define en el plano nº 2 de alineaciones, dichas alineaciones cumplen con la ordenanza aplicable, y la nueva **OCUPACIÓN** se cifra en un **81%**.

Con la documentación que integra este documento, se entiende definido y justificado de forma suficiente el Estudio de Detalle para su tramitación ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey.

Madrid, a nueve de febrero de 2.009



El arquitecto

D. Rafael Hormaechea Escós

El promotor

D. Lorenzo Manteca Fernández



en
fecha 01 JUL 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 19

UE-107 "Valdelarcipreste"

Arganda del Rey

Febrero de 2009

GEPCO RENTAL BUSINESS, S.L.



en
fecha 01 JUL 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 19

UE-107 "Valdelarcipreste"

Arganda del Rey

Febrero de 2009

GEPCO RENTAL BUSINESS, S.L.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

01 JUL 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de precisar los parámetros definidos por el Plan de Sectorización, según permite el propio Plan de Sectorización en el punto 1.4 del documento de la Normativa.

La manzana ^{19 RLU}18 queda fuera de las que se definen en el punto 8 de la Normativa, por lo que queda justificada la procedencia de redacción del Estudio de Detalle para ella sola pues además forma manzana completa.

Se definen las alineaciones y rasantes, así como las alturas de la edificación en aplicación estricta de lo determinado por la ordenanza de aplicación.

Cuadro nº 8 del Plan de Sectorización:

CUADRO 8: PARÁMETROS POR MANZANAS

RESIDENCIAL									
MANZANA	ORDENANZA	TIPOLOGÍA	DIMENSIONES PRINCIPALES MANZANA		SUPERFICIE SUELO MANZANA (m ²)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE m ²	Nº MÁXIMO PLANTAS	% OCUPACIÓN MÁXIMA MANZANA
1	OR-3	A1	55	60	3.300	3,040	10.026	5	70
2	OR-3	A2	60	60	3.600	2,430	13.165	5	55
3	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
4	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
6	OR-3	A2	v	60	6.052	2,2720	15.110	5	50
6	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0455	10.050	5	70
7	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4380	13.165	5	55
8	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
9	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
10	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4350	13.075	5	54
11	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0455	10.050	5	70
12	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4380	13.165	5	54
13	OR-3	B2	30	60	1.800	3,6667	6.600	5	70
14	OR-3	B2	30	60	1.800	3,6667	6.600	5	70
15	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4344	13.300	5	55
16	OR-3	D	40	66	2.640	3,5130	8.800	5	78
17	OR-3	C	60	52	3.120	2,4615	11.526	5	61
18	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5672	5.596	5	75
19	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5672	5.596	5	75
20	OR-3	C	60	52	3.120	2,4665	11.430	5	61
21	OR-3	D	40	62	2.480	3,6735	8.690	5	80
22	OR-3	B4	70	35	2.450	3,6645	7.995	5	76
23	OR-3	C	60	52	3.120	2,4615	11.526	5	61
24	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5672	5.596	5	75
25	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5672	5.596	5	75
26	OR-3	C	60	52	3.120	2,4159	11.200	5	61
27	OR-3	D	40	62	2.480	3,6662	8.120	5	80
28	OR-3	B4	70	35	2.450	3,6640	7.935	5	76
29	OR-3	D	40	60	2.400	3,5653	8.325	5	78
30	OR-3	D	40	66	2.640	3,5463	8.880	5	78
31	OR-3	E	v	v	1.822	1,5840	2.886	3	61
32	OR-3	E	v	v	1.748	1,6489	2.886	3	61
33	OR-3	E	v	v	2.494	1,5125	3.774	3	61
46	OR-3	B4	30	64	1.920	0,9910	5.934	5	64
34	RLH	RLH	v	v	461	0,8373	386	2	60
35	RLH	RLH	v	v	1.175	0,8400	997	2	60
36	RLH	RLH	v	v	1.378	0,8361	1.152	2	60
37	RLH	RLH	v	v	399	0,8356	325	2	60
38	OR-3.2	OR-3.2	v	v	3.314	1,4337	5.271	2	60
39	OR-3.2	OR-3.2	v	v	662	2,9375	1.924	5	100
Total RESIDENCIAL					117.598		300.606		
TERCIARIO									
Terciario	T	T	v	v	13.925	0,62	8.699	2	60
Total TERCIARIO					13.925		8.699		

De los parámetros definidos en este cuadro por el Plan de Sectorización para la parcela ^{19 El} 24, únicamente se modifica el porcentaje de ocupación máxima por parcela.

Ayuntamiento de Arganda del Rey
Aprobado definitivamente por Pleno Municipal

en fecha 01 JUL 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

El parámetro de la ocupación se modifica con el objeto de posibilitar la materialización de la edificabilidad asignada a la parcela.

El Plan de Sectorización lo permite expresamente en el punto 2.4 de la Normativa del Plan de Sectorización titulado Condiciones de ocupación de parcela en su apartado 2.4.1 *PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA*.

Según se define en el plano nº 2 de alineaciones, dichas alineaciones cumplen con la ordenanza aplicable, y la nueva **OCUPACIÓN** se cifra en un **79%**.

Con la documentación que integra este documento, se entiende definido y justificado de forma suficiente el Estudio de Detalle para su tramitación ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey.

Madrid, a nueve de febrero de 2.009

El arquitecto

D. Rafael Hormaechea Escós

El promotor

Gepco Rental Business, S.L.
Arganda del Rey, Madrid

D. Lorenzo Manteca Fernández

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 24

UE-107 "Valdelarcipreste"

Arganda del Rey

Febrero de 2009

GEPCO RENTAL BUSINESS, S.L.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

01 JUL 2009

LA SECRETARÍA GENERAL

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de precisar los parámetros definidos por el Plan de Sectorización, según permite el propio Plan de Sectorización en el punto 1.4 del documento de la Normativa.

La Parcela 24 queda fuera de las que se definen en el punto 8 de la Normativa, por lo que queda justificada la procedencia de redacción del Estudio de Detalle para ella sola pues además forma manzana completa.

Se definen las alineaciones y rasantes, así como las alturas de la edificación en aplicación estricta de lo determinado por la ordenanza de aplicación.

Cuadro nº 8 del Plan de Sectorización:

CUADRO 8: PARÁMETROS POR MANZANAS RESIDENCIAL

MANZANA	ORDENANZA	TIPOLOGÍA	DIMENSIONES PRINCIPALES MANZANA		SUPERFICIE SUELO MANZANA (m ²)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (m ²)	Nº MÁXIMO PLANTAS	% OCUPACIÓN MÁXIMA MANZANA
			m	m					
1	OR-3	A1	55	60	3.300	2,0400	10.020	5	10
2	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4300	13.765	5	15
3	OR-3	B1	30	64	1.920	2,4375	6.800	5	15
4	OR-3	B1	30	64	1.920	2,4375	6.800	5	15
5	OR-3	A2	v	60	8.832	2,2729	15.119	5	50
6	OR-3	A1	55	60	3.300	2,0455	10.050	5	10
7	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4300	13.165	5	15
8	OR-3	B1	30	64	1.920	2,4375	6.690	5	15
9	OR-3	B1	30	64	1.920	2,4375	6.690	5	15
10	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4429	13.675	5	14
11	OR-3	A1	55	60	3.300	2,0455	10.050	5	10
12	OR-3	A2	60	60	3.600	2,4369	13.166	5	14
13	OR-3	B2	30	60	1.800	2,6667	6.030	5	15
14	OR-3	B2	30	60	1.800	2,6667	6.030	5	15
15	OR-3	A2	90	60	5.356	2,4944	13.260	5	15
16	OR-3	D	40	66	2.505	3,5133	8.830	5	15
17	OR-3	C	90	52	4.645	2,4815	11.526	5	11
18	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	15
19	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	15
20	OR-3	C	90	52	4.636	2,4555	11.430	5	11
21	OR-3	D	40	52	2.036	3,9733	8.090	5	10
22	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0643	7.508	5	15
23	OR-3	C	90	52	4.645	2,4815	11.526	5	11
24	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	15
25	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.590	5	15
26	OR-3	C	90	52	4.636	2,4159	11.200	5	11
27	OR-3	D	40	52	2.036	3,9882	8.120	5	10
28	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0643	7.508	5	15
29	OR-3	D	40	52	2.036	3,9683	8.320	5	10
30	OR-3	D	40	52	2.034	3,9493	8.860	5	10
31	OR-3	E	v	v	1.822	1,5940	2.886	3	11
32	OR-3	E	v	v	1.749	1,6499	2.885	3	11
33	OR-3	E	v	v	2.494	1,5133	3.774	3	11
34	OR-3	B4	30	64	8.436	0,6913	6.814	5	14
34	RUH	RUH	v	v	461	0,6375	360	2	10
35	RUH	RUH	v	v	1.175	0,6400	967	2	10
36	RUH	RUH	v	v	1.378	0,6381	1.132	2	10
37	RUH	RUH	v	v	999	0,6356	835	2	10
38	OR-1	OR-1	v	v	2.314	1,4137	3.271	3	10
39	OR-3.2	OR-3.2	v	v	662	2,0075	1.324	5	100
Total RESIDENCIAL					117.598		300.608		
TERCIARIO									
Tercario	T	T	v	v	13.925	0,62	8.699	2	50
Total TERCARIO					13.925		8.699		

De los parámetros definidos en este cuadro por el Plan de Sectorización para la parcela 24, únicamente se modifica el porcentaje de ocupación máxima por parcela.

El parámetro de la ocupación se modifica con el objeto de posibilitar la materialización de la edificabilidad asignada a la parcela.

El Plan de Sectorización lo permite expresamente en el punto 2.4 de la Normativa del Plan de Sectorización titulado Condiciones de ocupación de parcela en su apartado 2.4.1 *PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA*.

Según se define en el plano nº 2 de alineaciones, dichas alineaciones cumplen con la ordenanza aplicable, y la nueva **OCUPACIÓN** se cifra en un **84%** que permite la disposición de una planta baja completa sin patios de luces.

Con la documentación que integra este documento, se entiende definido y justificado de forma suficiente el Estudio de Detalle para su tramitación ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey.

Madrid, a nueve de febrero de 2.009

El arquitecto

D. Rafael Hormaechea Escós

El promotor

Gepco Real Estate Business, S.L.
B-6036725

D. Lorenzo Manteca Fernández

