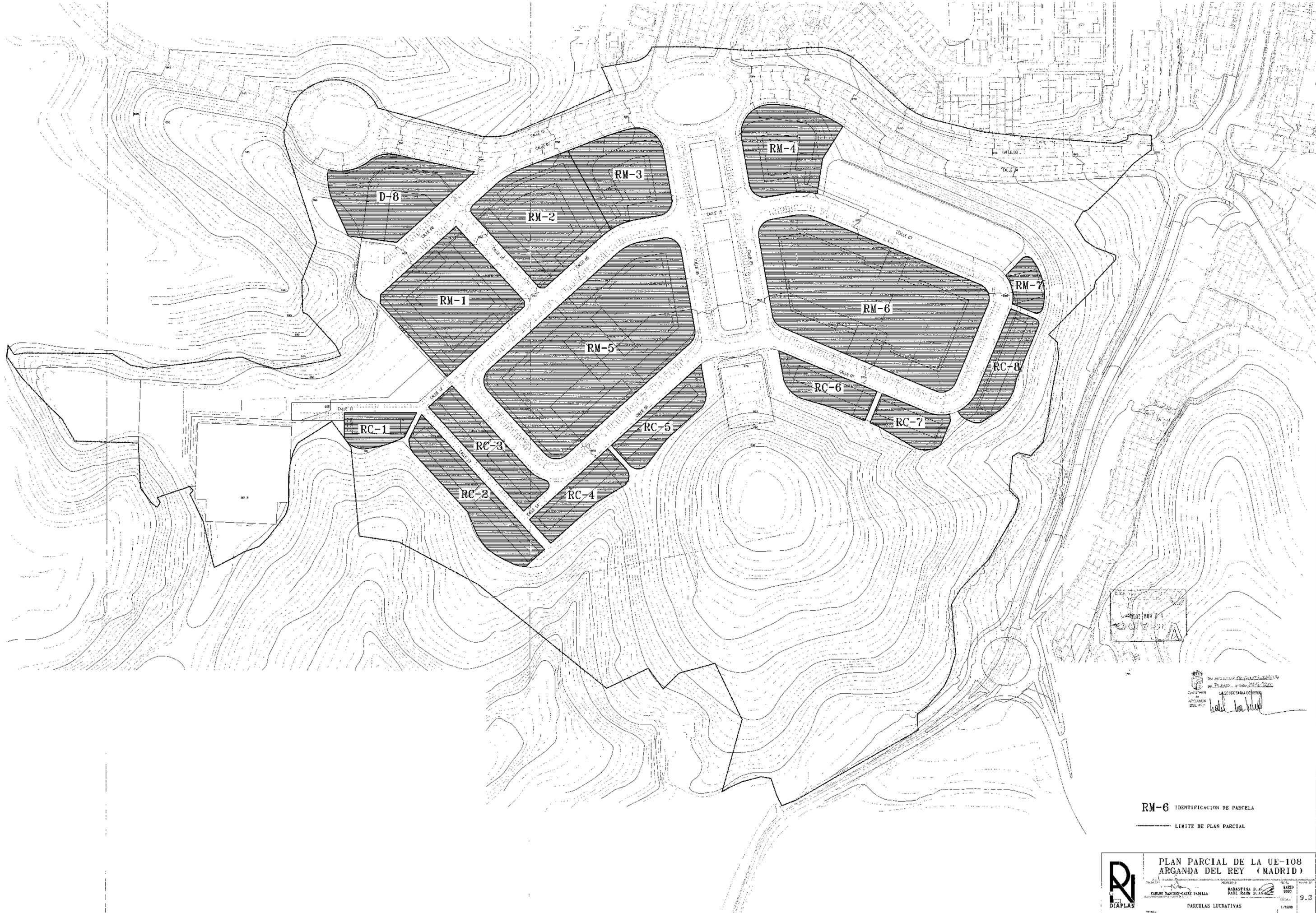


CAPÍTULO 1.7 API-7: LA PERLITA

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-7	LA PERLITA	UE-108	PP (BOCM nº 225 de 21-10-2000)




 MINISTERIO DE FOMENTO
 DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
 LA SECRETARÍA GENERAL
 CARLOS SANCHEZ-CARRE FACHILA
 PABLO RAMON S. A.

RM-6 IDENTIFICACION DE PARCELA
 ----- LIMITE DE PLAN PARCIAL

 DIAPLAN	PLAN PARCIAL DE LA UE-108 ARGANDA DEL REY (MADRID)		FECHA:
	TITULO:	PARCELAS LUCRATIVAS	ESCALA:
CARLOS SANCHEZ-CARRE FACHILA		MARAFINA S.A. PABLO RAMON S.A.	9.3



CARLOS SANCHEZ-LAJO PABALLA

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SUP.108-024
- RESIDENCIAL CONDOMINIO SUP.108-084
- TERCIARIO COMERCIAL SUP.108-070
- TERCIARIO DOTACIONAL SUP.108-70
- DOTACIONAL SUP.108-D
- ZONAS VERDES SUP.108-0V
- RED VIARIA SUP.108-0RV
- ESPACIO LIBRE INTERIOR DE VIARIO (SUP. 108-0RV)
- LIMITE DE PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE LA UE-108 ARGANDA DEL REY (MADRID)

CARLOS SANCHEZ-LAJO PABALLA PARANTINA S.A. BANDO 0090

ZONIFICACION ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS 1/1000 8

ORDENANZA SUP₁₀₈ – OR₃



Definición

Ordenanza que regula el uso y la edificación en suelos de uso predominante residencial multifamiliar en bloque del Plan Parcial que desarrolla la UE-108 del Plan General de Arganda del Rey.

Clasificación

Se distinguen dos grados:

- Grado 1º.- Viviendas multifamiliares libres.
- Grado 2º.- Viviendas multifamiliares protegidas.

Determinaciones sobre Aprovechamiento

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano nº 9.1.

Las alineaciones exteriores son las que delimitan la manzana –suelo privado- con respecto al suelo de dominio público que la rodea, sea éste viario o zona verde. Se entenderán como máximas, en el caso de que la solución de ordenación elegida de entre las contempladas en esta Ordenanza o definida por Estudio de Detalle, así lo especifique, como obligatorias.

Las alineaciones interiores que señalan el límite máximo que puede alcanzar la edificación hacia el interior de la manzana, dependen de la solución de ordenación elegida y podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle respetando siempre las determinaciones de ocupación.

Accesos a la edificación. Portales.- Los accesos a la edificación podrán plantearse desde el viario exterior o desde el espacio libre interior. En este último caso el camino de acceso a los portales será de uso público.

Los locales comerciales o que requieran contacto directo con el público deberán preverse con acceso desde el viario exterior.

Altura máxima.- La altura máxima será de 5 plantas y 16 metros medidos a la cara superior del forjado de techo de la última planta permitiendo la formación de áticos en las condiciones especificadas en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial, admitiéndose un margen de 80 cm. en bloque con viviendas pasantes sin patios interiores y sin superar la altura máxima de cumbrera (19,60 m.).

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima de la planta baja definida en el proyecto de edificación y la altura máxima total del edificio.

Asimismo las viviendas en planta baja podrán retranquear su fachada para dejar jardineras o similares de protección o, incluso, terrazas porticadas.

Cuando la última planta se destine a aparcamientos o cuando fuera porticada y el nivel del patio interior fuera inferior al de la calle a que da frente la edificación, se permitirá el hundimiento de la planta baja hasta un máximo de 1,20 m.

En caso de que la cota del patio fuera superior a la rasante de la calle la planta baja podrá elevarse hasta una altura máxima de 1,20 metros.

En ningún caso podrá superarse la altura máxima de la edificación.

Altura mínima. - No se establece altura mínima.

Aparcamiento. - Deberá reservarse 1,5 plazas por vivienda, el aprovechamiento necesario para cubrir este estándar no será computable de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Arganda.

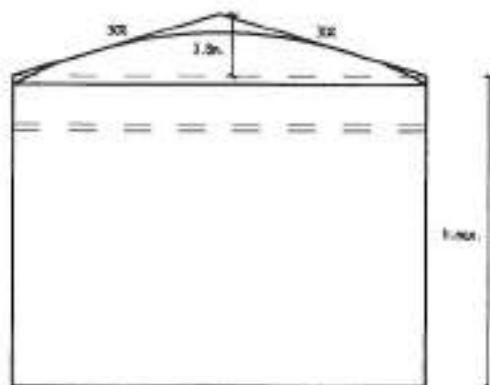
Áticos. - El espacio bajo cubierta podrá destinarse a vivienda independiente o a piezas vivideras de la vivienda de la planta inferior.

El ático deberá estar incluido en el sólido capaz definido por las determinaciones sobre altura máxima y características de la cubierta (inclinación máxima y altura máxima de cumbrera).

Cubierta. - La cubierta podrá ser plana, curva inclinada o curva y esta última a dos aguas y la segunda inscrita en el sólido capaz definido por la cubierta inclinada.

La inclinación máxima será del 30%.

La altura máxima de la cumbrera será de 3,60 metros sobre la altura máxima de la edificación fijada en esta Ordenanza.



En el caso de cubierta inclinada con doble pendiente y viviendas pasantes la caja de escaleras podrá sobresalir de la línea definida por la inclinación máxima de cubierta.

P. 10

Manzana RM.1	-	7.038,0 m ² suelo	-	14.500,0 m ² c	-	116 vivs.
Manzana RM.2	-	6.687,8 m ² suelo	-	12.000,0 m ² c	-	96 vivs.
Manzana RM.7	-	922,0 m ² suelo	-	2.400,0 m ² c	-	20 vivs.
Manzana RM.3	-	4.322,7 m ² suelo	-	8.400,0 m ² c	-	60 vivs.
Manzana RM.4	-	4.329,4 m ² suelo	-	8.400,0 m ² c	-	60 vivs.
Manzana RM.5	-	15.607,0 m ² suelo	-	31.160,0 m ² c	-	236 vivs.
Manzana RM.6	-	15.607,0 m ² suelo	-	31.835,2 m ² c	-	241 vivs.
Manzana RM.8	-	5.000,0 m ² suelo	-	14.695,9 m ² c	-	150 vivs.
Total	-	59.513,9 m² suelo	-	123.391,1 m²c	-	979 vivs.

El régimen de las viviendas será:

- *Viviendas protegidas.*- 270 ud. ubicándose en la totalidad de las manzanas RM.1, RM.2, RM.7, así como 38 viviendas (VPPL) en la manzana RM.8.
- *Viviendas libres.*- 709 ud, ubicándose en la totalidad de las manzanas RM.3, RM.4, RM.5, RM.6, así como 112 viviendas en la manzana RM.8.

Asimismo se elimina el apartado de *Uso Terciario Dotacional Privado*. (Pag. 86)

Edificabilidad (Pag. 95)

Se insertará al cuadro de manzanas, aprovechamiento y número de viviendas, el correspondiente a la RM.8, con lo que dicho cuadro quedará como sigue: (Pag. 95)

Nº de Manzana	Aprovechamiento (m ² c reales)	Nº de viviendas
RM.1	14.500,0	116 VP
RM.2	12.000,0	96 VP
RM.3	8.400,0	60 VL
RM.4	8.400,0	60 VL
RM.5	31.160,0	236 VL
RM.6	31.835,2	241 VL
RM.7	2.400,0	20 VP
RM.8	14.695,9	38 VP
		112 VL
TOTAL VP	- 32.818,8 m²c	270 vivs.
TOTAL VL	- 90572,3 m²c	709 vivs.
TOTAL GENERAL	- 123.391,1 m²c	979 vivs.

3 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

3.1. ORDENANZA APLICABLE

La tipología admisible en la parcela, será regulada por la Ordenanza Residencial OR-3, conforme viene establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

3.2. DENSIDAD Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

Sobre la parcela se podrá edificar un número máximo de 150 viviendas de las que al menos treinta y ocho (38) se someterán a algún tipo de protección pública, con el fin de mantener el porcentaje del veinticinco (25) por ciento del total de las viviendas, contemplado en el Plan Parcial.

De conformidad en lo establecido en el artículo 47 de la Ley 9/2001, en relación con el 67 de la misma Ley, esta modificación del Plan Parcial altera también la determinación pormenorizada sobre densidad máxima de viviendas fijada por aquella ficha, en la siguiente cuantía:

- La superficie de la U.E. (sin sistemas generales):	205.984 m2s.
- Densidad máxima de viviendas según P.G.O.U.:	45 vivi/Ha.
- Nº de viviendas autorizado por el P.P.:	927 viviendas
- Nº de viviendas tras la aprobación de la presente modificación del P.P.:	1.077 (927 + 150)
- Densidad máxima de viviendas tras la aprobación de la presente modificación del P.P.:	52,28 viviendas/Ha

3.3. ORDENANZA OR-3

Distancia entre edificaciones (Pag. 95)

Se incluirá la siguiente aclaración: (Pag. 95)

A efectos de altura del edificio, se entenderá como tal el de la longitud entre la acera y la parte inferior del último forjado de planta de pisos, exceptuando la planta baja siempre que ésta no sea habitacional.

Ocupación de parcela (Pag. 97)

Al único efecto de cumplir con el estándar de 1,5 plazas de aparcamiento/vivienda, contemplado en el presente Plan Parcial y en base al Art. 47 de la LSCM y Art. 1.04.07.4 del P.G.O.U. de Arganda, dicho apartado quedará como sigue:

Distancia entre edificaciones.- La distancia entre edificaciones será igual a la del edificio más alto.

Cuando la superposición sea igual o inferior a 10 m. la distancia podrá reducirse a $\frac{3}{4}$ de la altura del más alto (12 m. para la altura máxima). A estos efectos no se contabilizará el tramo de fachada correspondiente a la escalera.

Cuando no exista superposición la altura podrá reducirse a la mitad de la altura del más alto (8 m. para la altura máxima).

La distancia mínima entre testeros enfrentados de anchura superior a 12 m. será de 12,5 m., y 12 metros en caso de anchura inferior.

MOD 2

Edificabilidad.-

Aprovechamiento.- El aprovechamiento de cada manzana será el indicado en el cuadro adjunto en el que se señala, además, el número máximo de viviendas.

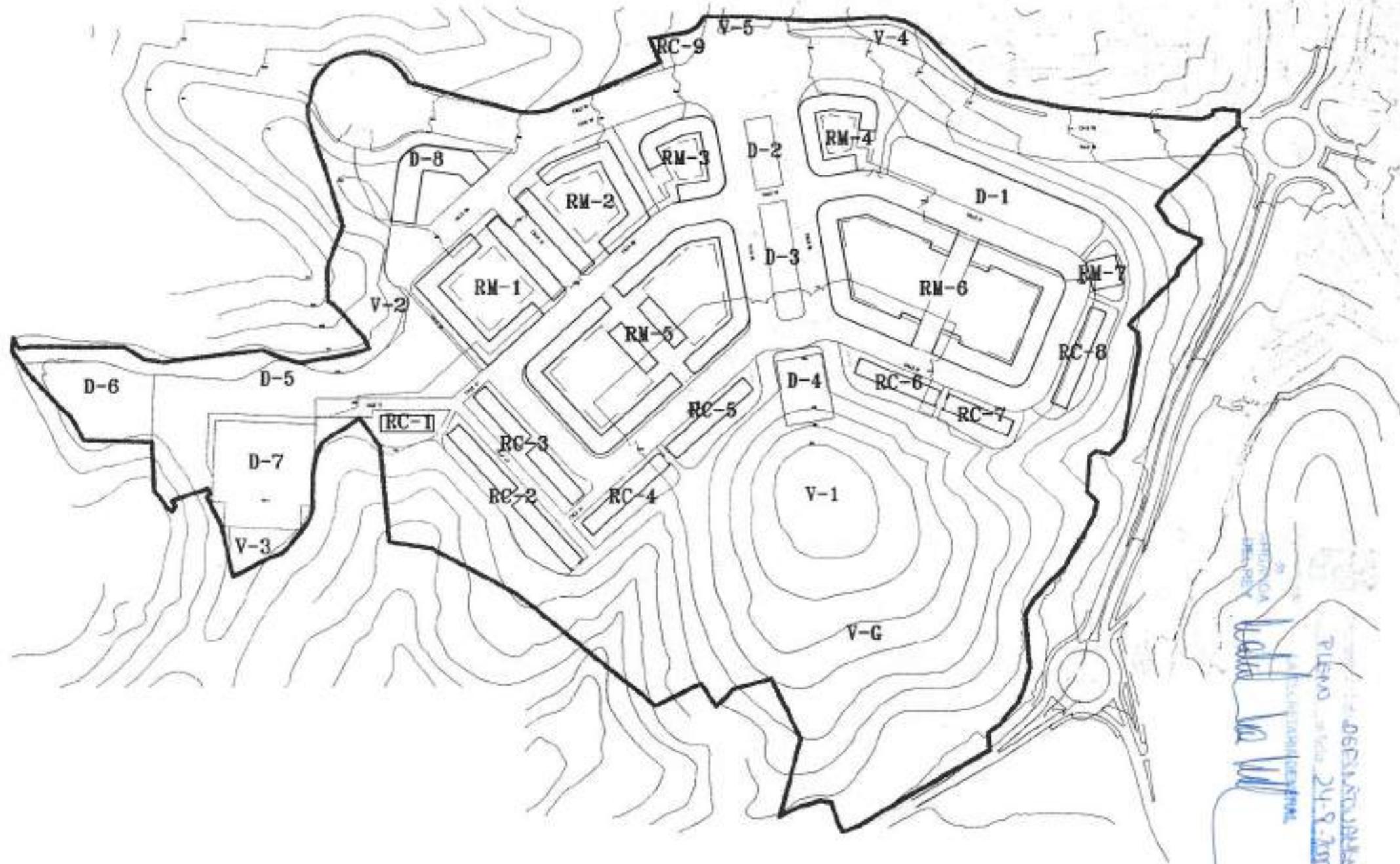
Respetándose las condiciones de altura máxima y ocupación máxima podrán efectuarse transferencias entre las diferentes manzanas siguiendo el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

Nº de Manzana	Aprovechamiento (m ² c reales)	Nº de viviendas
RM.1	14.500	116 VP
RM.2	12.000	96 VP
RM.3	8.400	60 VL
RM.4	8.400	60 VL
RM.5	31.160	236 VL
RM.6	31.835,2	241 VL
RM.7	2.400	20 VP

RHY

TOTAL VP	-	28.900 m ² c	-	232 vivs.	272
TOTAL VL	-	79.795,2 m ² c	-	597 vivs.	279
TOTAL GENERAL	-	108.695,2 m ² c	-	829 vivs.	551

VER CUADRO



DESIGNAR UN PLAN
PLENO de fecha 24.8.2000
[Handwritten signature]

NUMERACION DE MANZANAS

Distancia entre edificaciones (Pag. 95)

Se incluirá la siguiente aclaración: (Pag. 95)

A efectos de altura del edificio, se entenderá como tal el de la longitud entre la acera y la parte inferior del último forjado de planta de pisos, exceptuando la planta baja siempre que ésta no sea habitacional.

Ocupación de parcela (Pag. 97)

Al único efecto de cumplir con el estándar de 1,5 plazas de aparcamiento/vivienda, contemplado en el presente Plan Parcial y en base al Art. 47 de la LSCM y Art. 1.04.07.4 del P.G.O.U. de Arganda, dicho apartado quedará como sigue:

La ocupación de la parcela será como máximo del 50 % sobre rasante, pudiendo llegar al 100 % bajo rasante, siempre que el uso al que se destine sea el de garaje, sin que en ningún caso sobrepase la Alineación Oficial.

Retranqueos (Pag. 98)

El apartado retranqueos quedará como sigue: *Se admiten retranqueos respecto a la alineación, siempre que estén previstos en las ordenaciones indicativas del P.P. o se definan en Estudio de Detalle. En todo caso, no se admitirán retranqueos inferiores a 2,00 metros de las medianeras.*

3.4. PAGINAS Y PLANOS DEL P.P. QUE DEBE SER SUSTITUIDOS

Los apartados de la memoria y planos que quedan modificados y deberán ser sustituidos, lo serán del conjunto PLAN PARCIAL + 1º MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

3.4.1.- Apartados de la Memoria que se sustituyen

Apartado 3.1. LEGISLACION URBANISTICA (Pag.29)

Como consecuencia de la entrada en vigor de la L.S.C.M., a la que deberá adaptarse el documento refundido, el primer párrafo del presente Art. quedará como sigue:

El Plan Parcial debe regirse por lo dispuesto en el Texto Refundido de 1.976, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley de Disciplina Urbanística, ambas de la CAM. Las modificaciones del Plan Parcial contenido en este Texto Refundido, se rigen por la Ley 9/2001, y en lo no previsto en la normativa precedente.

El objeto y determinaciones se regulan en el Art. 45 del Reglamento del Planeamiento y 36 de la Ley 9/2001.

Dentro de las manzanas o bloques destinados a vivienda libre podrán edificarse viviendas protegidas, pero no a la inversa.

Fachada mínima.- La fachada mínima del módulo de portal será de 16 m.

Fondo edificable.- Vendrá definido en los esquemas de ordenación alternativos.

Longitud máxima.- La longitud máxima de la edificación será de 100 m. medidos en las direcciones de cada una de las fachadas de la edificación.

Medianerías.- Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

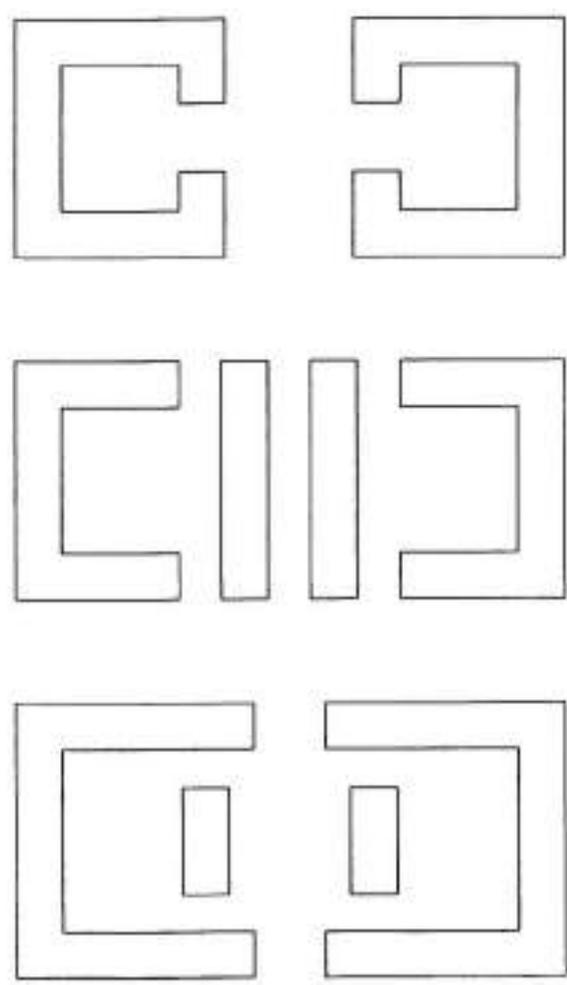
Ocupación de parcela.- La ocupación de parcela será como máximo del 50% sobre rasante y 60% bajo rasante.

FIG 2

Ordenación.- El Plan Parcial incluye en cada parcela una ordenación indicativa que podrá ajustarse en el proyecto de arquitectura y de urbanización interior o modificarse mediante Estudio de Detalle sin superar las determinaciones de esta Ordenanza.

Los esquemas planteados son los que se indican a continuación.

Las ordenaciones incluidas en el Plan Parcial son intercambiables en las Manzanas RM.5 y RM.6 dado que son simétricas respecto al eje de la calle central, sin necesidad de Estudio de Detalle.



La ocupación de la parcela será como máximo del 50 % sobre rasante, pudiendo llegar al 100 % bajo rasante, siempre que el uso al que se destine sea el de garaje, sin que en ningún caso sobrepase la Alineación Oficial.

Retranqueos (Pag. 98)

El apartado retranqueos quedará como sigue: Se admiten retranqueos respecto a la alineación, siempre que estén previstos en las ordenaciones indicativas del P.P. o se definan en Estudio de Detalle. En todo caso, no se admitirán retranqueos inferiores a 2,00 metros de las medianeras.

3.4. PAGINAS Y PLANOS DEL P.P. QUE DEBE SER SUSTITUIDOS

Los apartados de la memoria y planos que quedan modificados y deberán ser sustituidos, lo serán del conjunto PLAN PARCIAL + 1ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

3.4.1.- Apartados de la Memoria que se sustituyen

Apartado 3.1. LEGISLACION URBANISTICA (Pag.29)

Como consecuencia de la entrada en vigor de la L.S.C.M., a la que deberá adaptarse el documento refundido, el primer párrafo del presente Art. quedará como sigue:

El Plan Parcial debe regirse por lo dispuesto en el Texto Refundido de 1.976, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley de Disciplina Urbanística, ambas de la CAM. Las modificaciones del Plan Parcial contenido en este Texto Refundido, se rigen por la Ley 9/2001, y en lo no previsto en la normativa precedente.

El objeto y determinaciones se regulan en el Art. 45 del Reglamento del Planeamiento y 36 de la Ley 9/2001.

Asimismo en el 4º párrafo se sustituirá las 927 viviendas por 1.077 viviendas.

Finalizará el apartado con el siguiente texto:

Dado que la edificabilidad no se modifica, se mantienen los estándares de cesiones y equipamientos, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001.

Parcela mínima.- La parcela mínima será la manzana indicada en el esquema adjunto.

Si la manzana fuera propiedad de varios propietarios, la construcción del garaje será unitaria y sobre rasante podrá edificarse separadamente por núcleos de escalera, en cuyo caso será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle.

Patio.- De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Arganda del Rey.

De manzana. Deberán urbanizarse dotándolos de plantaciones, mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior. Será mancomunado entre las diferentes comunidades de propietarios que puedan constituirse en la manzana.

Retranqueos.- Se admiten retranqueos respecto a la alineación siempre que estén previstos en las ordenaciones indicativas del Plan Parcial o se definan en Estudio de Detalle.

Salientes, vuelos y aleros.- Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación exigidas por una concepción unitaria del conjunto de la ordenación.

Cumplirán lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Servidumbre de uso público en superficie.- La parcela RM.1 tiene una servidumbre de uso público en superficie en una franja de 3 m. colindante con el lindero SW.

Terrazas.- En caso de edificación de áticos el paramento desde el que se accede a la terraza tendrá una altura libre mínima de 2,10 m.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso/s predominante/s

- Vivienda multifamiliar libre en Grado 1º.
- Vivienda multifamiliar protegida en Grado 2º.

Usos complementarios

Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles.

Usos compatibles en edificio de uso exclusivo

Terciario: TH, terciario hotelero con un máximo de 25 habitaciones.

No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana.

LA SECRETARÍA GENERAL
DE ENERGÍA Y
MINERÍA

LA SECRETARÍA GENERAL

Usos compatibles

En la edificación.

	U	C	I	T	C	A	O	C	H	R	B	D	E	S	A	K	I	P	E	U	C	P	
PISOS	X	15	X	X	X	X	4	X	15	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 3
PRIMERA	X	15	X	X	5	X	4	15	16	16	X	X	X	X	6	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 3
BALSA	X	15	X	1	X			16			X		17				X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 7
SOTANO SEMISÓTANO	X	X	X	1		X	X	X	16	X	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 1
	R		P					T						E					I		A		

 AUTORIZADO AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

R Residencial
RU Resid. Unifamiliar
RC Resid. Colectiva

P Productivo
PI Industrial
PT Taller
PA Almacén
PC Terciario-industrial

T Terciario
TO Oficinas y bancos
TC Comercio y mercado
TH Hotel y residencia
TR Hostelería
TB Bares de copas
I Infraestructuras
IE Inf. Energía
IU Servicios urbanos

E Equipamientos
ED Deportivo
EE Educativa
ES Sanitaria
EA Asistencial
EC Socio-Cultural
EK Espectáculos
EI Administración
EP Defensa

A Aparcamientos
AP Aparc. Pública
AC Aparc. Comunitario

En el patio.

Se admiten usos deportivos y socioculturales privados conforme se indica en la Ordenanza de zonas verdes privadas. Asimismo podrán también focalizarse en la planta baja de la edificación, computando aprovechamiento con el mismo coeficiente de nongeneralización que el uso característico.

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 fuera es bajo y 100 m² si éste es medio.

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



DEFINITIVO
PLENO LA DATA 24.8.2000
LA SECRETARIA GENERAL

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 sólo recepción y servicios comunes deberán 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 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.

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 20ª: Se prohíben preescolar y guarderías.

ORDENANZA SUP₁₀₈ - OR₄



Definición

Regula el uso y la edificación en zonas de uso predominante residencial en condominio del Sector UE-108 del Plan General de Arganda del Rey.

Determinaciones sobre Aprovechamiento

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano nº 9.1.

Las alineaciones exteriores son las que de limitan la manzana (suelo privado) del suelo de dominio público que la rodea sea éste viario o zona verde.

Se entienden como límites de referencia para los retranqueos, no podrán ser sobrepasados por la edificación en ningún caso.

Accesos a la edificación.- Los accesos peatonales a la edificación deberán realizarse desde una calle pública.

Los accesos de vehículos deberán ser comunes a la totalidad de las parcelas y se situarán donde se indica en el plano de alineaciones.

Aparcamientos.- El aparcamiento será común para todas las viviendas de la parcela, con independencia de la asignación del uso específico de zonas del mismo a cada vivienda con capacidad mínima para 2 plazas/vivienda, estándar mínimo exigido para aparcamiento.

Altura máxima.- La altura máxima será de dos plantas, 7,50 m., admitiendo la formación de áticos que contabilizarán aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,70 m.

Se permite la elevación de la planta baja una altura máxima de 1,20 m. contados a la cara inferior del forjado tanto para aislar la edificación como para facilitar la construcción del garaje-aparcamiento o para adaptarse a la topografía.

Altura mínima.- No se establece.

Cubierta.- La cubierta podrá ser plana, curva o inclinada, en este último caso la pendiente no podrá ser superior a 30º y la altura de la cumbre no podrá superar los 11,00 m. La cubierta curva debe ser inscribible en la cubierta inclinada así definida.

Distancia entre edificaciones.- La distancia sobre rasante entre edificios no será inferior a 7,00 metros.

Edificabilidad.- El aprovechamiento de cada manzana, proporcional al número máximo de viviendas que pueden construirse, es el que se señala a continuación.

[Handwritten signature]

Nº de Manzana	Aprovechamiento (m ² reales)	Nº de viviendas libres
RC.1	900	6
RC.2	3.000	20
RC.3	2.400	16
RC.4	1.800	12
RC.5	1.800	12
RC.6	1.500	10
RC.7	1.200	8
RC.8	1.800	12
RC.9	300	2
TOTAL	14.700	98

El número de viviendas no podrá ser superior al que resulte de dividir la superficie total de la manzana entre 175 m².

Fachada máxima.- La fachada máxima de un edificio no podrá ser superior a 100 m.

Fachada mínima.- No se establece.

Fondo edificable.- No se establece.

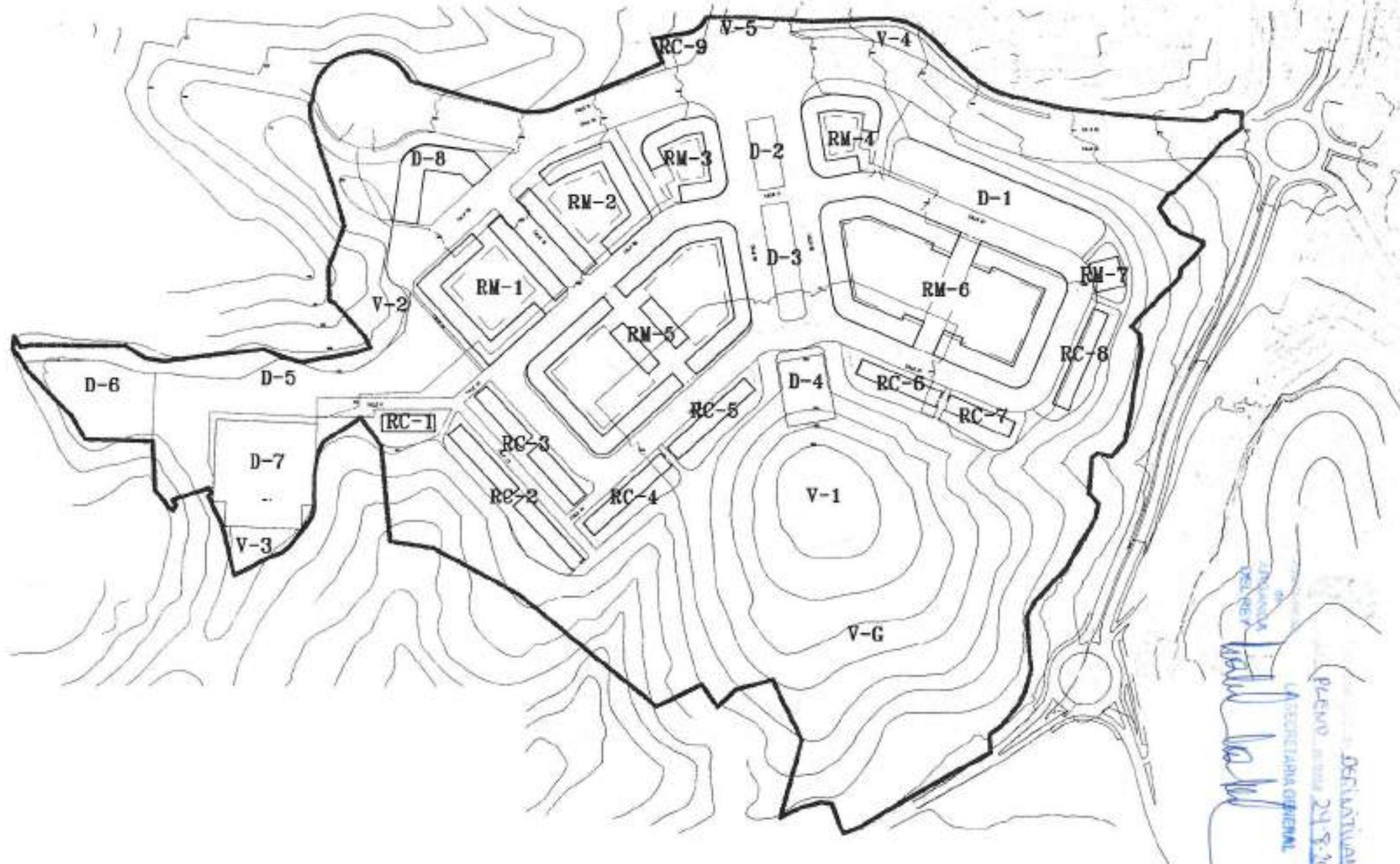
Ocupación de parcela.- La ocupación de parcela será como máximo igual al 50% de la superficie de la parcela sobre rasante y al 60% bajo rasante.

Parcela mínima.- La parcela mínima será igual a 1.000 m².

Retranqueos.- Se exige un retranqueo frontal y posterior mínimo sobre rasante de 4,50 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada. Asimismo se preverán los retranqueos laterales mínimos para garantizar que se cumple la distancia mínima entre edificaciones (7 m.).

Salientes y vuelos.- Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Arganda.

Uso.- Si bien se trata de una sola edificación, el espacio libre de parcela podrá subdividirse en subparcelas y asignar el uso de una o dos de ellas a cada vivienda.



DECLINATIONS
PLENO de fecha 24.8.1977
SECRETARIA GENERAL

NUMERACION DE MANZANAS

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso/s predominante/s

Vivienda en condominio con parcela de uso exclusivo asignado.

Usos complementarios

Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles.

Usos compatibles en edificio de uso exclusivo

Ninguno.

Usos compatibles compartidos

	U	C	I	T	C	A	O	C	H	R	B	D	E	S	A	C	K	I	P	E	U	C	P		
PISOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 3
PRIMERA		X	X	X	X	X	4	X	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 3
BAJA		X	X	X	X	X	4	X	6		X	7	X	X	X	7	X	X	X	X	X	X	X	X	SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X	SITUACIÓN 1

R P T E I A

AUTORIZADO AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

- | | | | | | |
|----|----------------------|----|--------------------|----|----------------|
| R | Residencial | T | Terciario | E | Equipamientos |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | ED | Deportivo |
| RC | Resid. Colectiva | TC | Comercio y mercado | EE | Educativo |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencia | ES | Sanitario |
| PI | Industrial | TR | Hostelería | EA | Asistencial |
| PT | Taller | TB | Bares de copas | EC | Socio-Cultural |
| PA | Almacén | I | Infraestructuras | EK | Espectáculos |
| PC | Terciario-industrial | IE | Inf. Energía | EI | Administración |
| | | IU | Servicios urbanos | EP | Defensa |
| | | A | Aparcamientos | | |
| | | AP | Aparc. Público | | |
| | | AC | Aparc. Comunitario | | |

En los espacios libres privados se permiten exclusivamente usos deportivos, no consumidores de volumen.

2018
DEFINITIVO
PL-580 en fecha 24-8-2020
LA SECRETARIA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY
[Handwritten signature]

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 m²c 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.

ORDENANZA SUP₁₀₈ – TC

Definición

Regula el uso y la edificación en suelos de uso predominante terciario-comercial del Plan Parcial del Sector UE-108 del Plan General de Arganda del Rey.

Determinaciones sobre Aprovechamiento

Alineaciones. - Serán las especificadas en el plano nº 9.1 que deben considerarse como máximas.

Aparcamiento. - Se exige una reserva de aparcamiento de 1 plaza cada 50 m² de instalación (el resto hasta 1 plaza/25 m² se contabilizará en el viario anexo).

Altura de la edificación. - La altura máxima de la edificación será de dos plantas (8 m.).

Carga y descarga. - Deberá resolverse en el interior de la parcela tanto la carga y descarga como la ubicación de basuras.

Cubierta. - No se especifican condiciones de cubierta si bien la forma deberá garantizar y reforzar el aspecto urbano de la edificación. La altura máxima de cumbrera será de 11 metros.

Edificabilidad. - La superficie máxima edificable será igual a 1.854 m².

Fondo edificable. - No se establece.

Ocupación de parcela. - La ocupación máxima de parcela será del 100%.

Parcela mínima. - Será la definida en el Plan Parcial.

Retranqueos. - No se exige ningún retranqueo.

Salientes y vuelos. - Se prohíben los salientes y vuelos fuera de las alineaciones exteriores.



DEFINITIVO
PLENO 24-9-2000
SECRETARÍA GENERAL

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante

Terciario comercial.

Usos complementarios

Los necesarios para el funcionamiento del uso principal:

- Almacenes
- Oficinas
- Bar-Cafetería
- Aparcamientos.

Usos compatibles en edificio exclusivo

Ninguno.

Usos compatibles compartidos

- Terciario Oficinas
- Guardería temporal
- Administrativo
- Deportivo (gimnasios y similares).

CAPÍTULO 1.8 API-8: EL GRILLERO

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-8	EL GRILLERO	UE-110	PP (BOCM nº 28 de 3-2-2000)



LEYENDA:

- - - - - LIMITACION DEL POLIGONO
- - - - - LIMITE DE PARCELA
- EOR1 EDIFICACION ORDENANZA 1
- EOR3 EDIFICACION ORDENANZA 3
- SL-ZV SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES
- SG-ZV SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES
- (E) PARCELA TERCIARIO EQUIPAMIENTO
- (R) RESERVA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

PROYECTO: MODIFICACION II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION		ESCALA: 1/1000	
DIFUSION: UNIDAD DE EJECUCION N° 110, "EL ORILLON" ARGANDA DEL REY, MADRID		FECHA: JUNIO - 2005	
PARCELACION		PLANO N° 4	
PROYECTISTA: EGIS S. DANIELA PEREIRA	PROPIETARIO: M. ARANZAZU FERREDO CASQUEJO	COMUNIDAD DE COMPENSACION UE-110	

17. EDIFICABILIDAD DE LOS USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS.

La edificabilidad del Plan Parcial se divide entre la edificabilidad de los usos lucrativos y la de los no lucrativos. Los primeros totalizan 119.108,79 m²c y los no lucrativos 27.300,80 m²c.

Entre los usos lucrativos destacamos el uso de las 20 parcelas residenciales que totalizan 107.614,54 m²c (alrededor del 90% del uso lucrativo) y el uso de la parcela PTE, que totaliza 11.494,25 m²c (alrededor del 10% del uso lucrativo). El detalle se desarrolla en los siguientes apartados.

17.1. EDIFICABILIDAD DE LOS USOS LUCRATIVOS.

El Plan Parcial determina la edificabilidad asignada a cada parcela de uso lucrativo como valor numérico máximo y no como resultado de un coeficiente aplicable sobre la superficie de parcela.

Las edificabilidades unitarias así definidas en el Plan Parcial, una vez homogeneizadas (como luego veremos) totalizan el aprovechamiento de la UE-110. En el Plan Parcial también cada parcela tiene asignada una edificabilidad total homogeneizada.

En las 20 parcelas Residenciales, la edificabilidad se corresponde fundamentalmente con el uso residencial, y además se establece un pequeño uso comercial máximo. En caso de no utilizar este uso, se puede reconvertir a uso residencial a través de los coeficientes de homogeneización como luego veremos.



La edificabilidad total de estas 20 parcelas, según el modelo previsto, es de 107.614,54 m²c ajustable mínimamente según la variable comercial explicada. En la parcela PTE la edificabilidad se asigna como un valor numérico, 11.494,25 m²c construidos de carácter privado.

Por parcelas, la edificabilidad asignada a cada uso es la siguiente:

PARCELA	Nº VIVIENDAS	USO RESIDENCIAL (M2C)	USO COMERCIAL (M2C)	TOTAL
1	16	1.535,00	366,02	1.901,02
2	28	2.979,00	355,00	3.334,00
3	16	1.789,00	250,00	2.039,00
4	36	4.041,00	355,00	4.396,00
5	37	4.133,00	100,00	4.233,00
6	54	5.940,00	66,00	6.006,00
7	96	10.464,00	116,00	10.580,00
8	96	10.464,00	116,00	10.580,00
9	96	10.080,00	54,84	10.134,84
10	96	10.464,00	116,00	10.580,00
11	17	1.870,00	0	1.870,00
12	44	4.840,00	0	4.840,00
13	32	3.520,00	82,48	3.602,48
14	17	1.870,00	0	1.870,00
15	17	1.870,00	0	1.870,00
16	54	5.940,00	66,00	6.006,00
17	54	5.940,00	66,00	6.006,00
18	54	5.940,00	66,00	6.006,00
19	54	5.940,00	66,00	6.006,00
20	75	5.754,20	0	5.754,20
TOTAL.....	989	105.373,20	2.241,34	107.614,54

En la parcela PTE la edificabilidad se asigna como un valor numérico, 10.700,36 m²c construidos de carácter privado.

PARCELAS	Nº VIVIENDAS	TOTAL M2C RESIDENCIAL	TOTAL M2C TERCARIO - EQUIPAMIENTO	EDIFICABILIDAD TOTAL
31B y 31C	135	8.254,51	2.000,00	10.254,51

Respecto a las citadas 20 parcelas, sobre el total de superficie 107.614,54 m²c, el total previsto en el uso residencial, 105.373,20 m²c, representa el 97,92% (como mínimo) y el total previsto para el uso comercial, 2.241,34 m²c, representa el 2,08% restante (como máximo).

Recordamos además que en caso de no utilizar este uso, se puede reconvertir dentro de cada parcela a uso residencial a través de los coeficientes de homogeneización del Plan Parcial.

En promedio de vivienda, las parcelas 1 a 5 tienen 108,85 m² construidos por vivienda, que se desarrollan en Ordenanza 1. Además, por estar ordenadas en torno a la plaza, se ha potenciado el uso comercial, que es de 10,72 m²c por vivienda, para asegurar el propio funcionamiento de la plaza con soportales que determina el Plan General. El promedio de viviendas tiene una distribución relativamente uniforme de 95,94 m²c la parcela 1, 106,39 m²c la parcela 2 y alrededor de 112 m²c las parcelas 3, 4 y 5.

Igualmente, el promedio para las parcelas 6 a 19 es de 109,02 m² construidos por vivienda, que se desarrollan en Ordenanza 3, valor muy semejante al obtenido en las parcelas anteriores. Igualmente en este caso el promedio por viviendas tiene una distribución relativamente uniforme, con 110 m²c para la mayoría de las parcelas, excepto para las parcelas 7, 8 y 10 que será de 109 m²c y para la parcela 9 que será de 105 m²c.

En cambio, por la propia localización de estas parcelas, el uso comercial (reconvertible, si se pretende, a vivienda), que es de 10,72 m²c por vivienda en el primer grupo de parcelas, se reduce en el segundo caso a 1,04 m²c por vivienda.

Por último, la parcela del Silo, parcela número 20 con un promedio muy inferior 76,72 m²c/vivienda, es resultado de una determinación del Plan General.

Los valores totales y promedios anteriores quedan resumidos en el siguiente cuadro.

PARCELAS	Nº VIVIENDAS	TOTAL M2C RESIDENCIAL	TOTAL M2C COMERCIAL
1 a 5	133	14.477 m ² c (108,85 m ² /viv)	1.426,02 m ² c (10,72 m ² /viv)
6 a 19	781	85.142 m ² c (109,02 m ² /viv)	815,32 m ² c (1,04 m ² /viv)
20 (Silo)	75	5.754,20 m ² c (76,72 m ² /viv)	No se fija

Igualmente se ha asignado para la parcela de uso Terciario – Equipamiento (PTE) una edificabilidad de 11.494,25 m2c de edificabilidad de carácter privado.

PARCELAS	Nº VIVIENDAS	TOTAL M2C RESIDENCIAL	TOTAL M2C TERCARIO – EQUIPAMIENTO
PTE	---	---	11.494,25

Los valores indicados para cada parcela obedecen a unas determinaciones del diseño del Plan Parcial, estableciendo en cada caso la superficie residencial total, el promedio de superficie de vivienda y la superficie de comercial total.

La superficie comercial establecida obedece en general a criterios de posición en la trama del Plan Parcial.

17.2. EDIFICABILIDAD DE LOS USOS NO LUCRATIVOS.

Preescolar, 1.000 m2 de ocupación en una planta, edificabilidad 1.000 m2c.

Escolar, 5.075,50 m2 de ocupación en dos plantas, edificabilidad 10.151 m2c.

Sociocultural, 3.362,40 m2 de ocupación en dos plantas, edificabilidad 6.724,80 m2c.

Comercial, 1.600,00 m2 de ocupación del solar, edificado en 2 plantas, edificabilidad 3.200,00 m2c.

Deportivo, 3.000,00 m2 de ocupación en 1 planta, edificabilidad 3.000,00 m2c.

Espacios Libres de Sistema Local, 1.120,50 m2 de ocupación en una planta, edificabilidad 1.120,50 m2c.

Espacios Libres de Sistema General, 2.104,50 m2 de ocupación en 1 planta, edificabilidad 2.104,50 m2c.

Las anteriores edificabilidades totalizan 27.300,80 m2c.



2. ORDENANZA RESIDENCIAL DE ZONA 1 (OR 1)

2.1. DEFINICIÓN.

La presente Ordenanza contiene la regulación característica de la edificación entre medianerías en el ámbito del Plan Parcial más próximo al casco urbano.

2.2. CONDICIONES DE PARCELA.

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.

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 18 metros.

Frente máximo.

No existe frente máximo para las parcelas previstas en este Plan Parcial y calificadas con esa Ordenanza.

2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

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.



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

La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de concentrarse en el fondo de parcela a fin de que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.

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

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.



Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos al frente de parcela, totales o parciales. Se entiende por frente de parcela, en las parcelas 1, 2, 3 y 4, el correspondiente al frente a las calles que bordean la Plaza, así como el correspondiente a las prolongaciones de estas calles y además en la parcela 4 el correspondiente al frente a la calle número 4 del Plan Parcial y en la parcela 5 el correspondiente al frente a la calle número 4 del Plan Parcial. Además en la parcela 20 Silo, se entiende por frente de parcela, el correspondiente a las tres calles que la limitan.

La edificación cumplirá un retranqueo mínimo de 2,0 m al fondo de parcela, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

Cuando el fondo edificable sea mayor de 7,5 m.

Cuando se produzcan aperturas de nuevas vistas al fondo de parcela.

Cuando existan vistas frontales de edificaciones colindantes a una distancia del fondo de parcela menor o igual a 4 m.

Se exceptúa del retranqueo anterior, el retranqueo respecto al fondo de parcela en la parcela 1, por formar conjunto de manzana con el lindero de la parcela número 20-Silo, y en las parcelas cuyo lindero posterior las separe de viales o de solares para equipamientos.

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 mayor de 60°.

Los linderos de fondo de parcela, que limiten con otras parcelas de uso de viviendas, incluidos en una franja paralela a la fachada de 12 m de anchura quedan exonerados del retranqueo de 2,0 m establecido anteriormente, 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 + III A = 5 m.

En caso de B + IV A = 6 m.

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.

Patios interiores.

Los patios interiores de parcela cumplirán las NN.GG del Plan General. Los patios de luces están prohibidos en la presente Ordenanza.



2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Dimensiones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

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 NN.GG del Plan General, será la siguiente: Planta baja y cuatro de pisos con una altura máxima de cornisa de 16,50 metros de promedio, regulada a través de un Estudio de Detalle.

Sobre las anteriores alturas de cornisa sólo se permitirá cubierta inclinada a dos aguas paralelas a la alineación de calle, con una pendiente máxima de la cubierta del 50% (es decir, formando un plano de 45 grados) medida desde la arista superior del alero. En los extremos de la edificación, se dispondrá cubierta a tres aguas, manteniéndose la línea de cornisa.

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:

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.

El plano vertical de intersección de la azotea con la cubierta paralelo a la cumbrera tendrá una altura libre mínima de

2 m.

La superficie de la azotea será como máximo el 30% de la del forjado último del edificio, descontando los aleros.

La balaustrada de la azotea se realizará de cerrajería de acero o hierro lacado en colores oscuros con una altura máxima de 1,20 m.

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 m²c y suponga menos del 40% de la superficie construida de la planta a la que complementa.

Fondo máximo edificable.



El fondo máximo edificable será de 20 metros.

Fondo mínimo edificable.

El fondo mínimo edificable será de 7,50 metros.

Edificabilidad y densidad.

La edificabilidad y el número de viviendas vienen fijadas en el Plan Parcial para cada parcela.

Condiciones de separación.

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 más alta, existente o que fuera susceptible de ser edificada. La separación podrá ser inferior al efecto de respetar los fondos mínimos edificables de la edificación, estableciéndose en una ordenación que figure en el Estudio de Detalle a desarrollar.

Otras condiciones de la edificación.

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:

- En planta sótano o semisótano..... 2,20 m.
- 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 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.



Cuerpos volados.

Quedan prohibidas las terrazas, tanto voladas como retranqueadas respecto al plano de fachada, a fachada anterior o posterior. Sólo se autorizan terrazas en la zona de la Plaza, en planta primera y siempre que formen solución de diseño con el soportal de la planta baja en aquellos lados de la Plaza que lo permitan para contribuir a la solución general de diseño de soportales de conjunto de la Plaza.

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. Los vuelos máximos serán de 0,75 metros en relación con el plano de fachada para los miradores y de 0,40 metros para los balcones, en una longitud máxima del 50% de las fachadas. Los cuerpos volados no computarán edificabilidad.

Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

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:

Altura máxima 1 planta.

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

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

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

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 casos, según el frente posterior de cada una de ellas.





2.5. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.**

Normas de composición de las fachadas.

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 encauza la incorporación de las nuevas tecnologías y de las soluciones específicas de los problemas actuales.

La composición de la fachada deberá respetar una proporción entre la superficie de huecos y de macizos, de forma que los huecos no superen el 35% de la superficie de fachada, exceptuándose de esta superficie las plantas bajas o baja y primera, cuya fachada esté prevista en el Estudio de Detalle que se resuelva con soportales.

Los huecos se dispondrán alineados horizontal y verticalmente, manteniendo al menos el eje de composición vertical. En caso de soportales en planta baja, el eje se podrá referir al conjunto de dos huecos y al paño central entre ambos.

En fachada no se acusarán los cantos de forjados ni los soportes estructurales con materiales distintos a los del resto de la fachada, ni existirán líneas o resaltes que unan los distintos huecos o elementos de fachada, tanto de una misma planta como de distintas plantas.

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.

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.

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 canecillos de soporte del alero de 0,15 x 0,10 aproximadamente, separados 0,50 m entre sí.

Los aleros deberán rematarse con faldones de teja con una pendiente máxima del 80%, que arrancarán de la arista exterior del alero.

Las dimensiones de los huecos de fachada mantendrán una proporción fija entre altura (h) y anchura (a) igual a: $h/a = 1,40$.

Los zócalos podrán tener una altura máxima de 1,20 m desde la rasante de la acera, medidos en el centro de la fachada.

Los huecos en planta baja para disponer de escaparates o expositores mantendrán la composición de huecos de la fachada principal, salvo que estén retranqueados detrás de un soportal.

A pesar de ello, si dispusieran de espacio antepuerta del local, podrán disponer en él de escaparates o expositores convencionales.

Los balcones o miradores dispondrán de un forjado de piso no superior a 0,20 m de altura total, incluyendo el forjado estructural y el pavimento.

No se permiten más salientes en la fachada que los balcones y miradores y el resalte de zócalos o molduras de huecos siempre que no superen los 0,05 m.

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.

Las puertas de acceso a garajes comunitarios deberán realizarse con materiales y colores similares a los exigidos para los miradores, procurando fragmentar en paños iguales o menores y de idénticas proporciones a los de la fachada.

Las carpinterías de huecos, de doble acristalamiento o no, deberán retranquearse un mínimo de 0,15 m del plano de fachada.



Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Las fachadas de los edificios se terminarán con aplacado de piedra o con enfoscados o revestimientos continuos sensiblemente lisos, admitiéndose los monocapas con adición de árido fino, y otros materiales sin forma y sin brillo.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo de cualquier tipo y los aplacados de loseta de gres o de cerámica, admitiéndose únicamente además de los materiales continuos (enfoscados o monocapas), la piedra natural siempre que sea sin pulir y en colores claros.

Los zócalos de fachada podrán ejecutarse con los mismos materiales y terminaciones de fachada.

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.

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.

Las persianas podrán realizarse en PVC o aluminio, utilizando los mismos materiales exigidos para la cerrajería de los miradores, manteniendo en todo caso los colores exigidos a estos.

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.

Anuncios en fachadas.

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

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

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.

Los anuncios luminosos se atenderán a las siguientes normas:

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.

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.

Quedan prohibidos los toldos fijos de cualquier material, permitiéndose los retráctiles 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.

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.

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.

2.6. CONDICIONES DE USO Y COMPATIBILIDAD.

Condiciones del uso característico.

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

Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

- 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 200 m².
- 2ª: En planta baja se permiten talleres artesanales e industriales con las siguientes limitaciones de superficie y potencia instalada:

Superficie máxima	Potencia máxima
200 m ²	10 Kw

En planta baja se permiten almacenes con las siguientes limitaciones de superficie:

Superficie máxima almacén	
Riesgo medio	Riesgo bajo
100 m ²	200 m ²

- 3ª: En planta baja, sótano y semisótano, se permiten aparcamientos con las siguientes limitaciones de uso pormenorizado:

Tipo de aparcamiento
Comunitario 1,5 pl/viv.
Público < 200 pl.

- 4ª: Se permiten en planta baja y en planta primera los despachos profesionales. También se admiten despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 50 m² y menor del 50% de la vivienda.

- 5ª: Se permiten establecimientos hoteleros y asistenciales, cuando las habitaciones lo sean exclusivamente en planta de piso, admitiéndose en este caso las restantes dependencias (cafetería, hall, etc.) en planta baja.
- 6ª: Se permiten los usos de equipamiento Educativo, Sanitario, Cultural y Administración en plantas de piso cuando ocupen íntegramente la planta de que se trate y tengan una superficie menor de 150 m2.
- 7ª: Se autorizan los usos comerciales, con la superficie máxima indicada para cada parcela, menor en todo caso a 500 m2.



3. ORDENANZA RESIDENCIAL DE BLOQUE (OR 3)

3.1. DEFINICIÓN.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, sin retranqueo respecto a las alineaciones oficiales establecidas. Las parcelas calificadas con Ordenanza 3, se corresponden en las Ordenanzas del Plan General con las de las futuras ordenaciones, concretadas en este caso en el presente Plan Parcial.

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

El espacio privado entre los edificios se considera espacio libre de edificación de uso comunitario, sin permitir con carácter general la diferenciación neta entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada, admitiéndose los cierres establecidos en el apartado correspondiente a cerramientos interiores de parcelas.

3.2. CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 400 m²s. 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.

Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 20 m de frente a una alineación oficial determinada por el Plan Parcial. Este segmento de alineación no tiene por qué 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.



Frente máximo.

El frente máximo 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, salvo que se disponga otra forma de medición a través del Estudio de Detalle.

3.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

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.

Ocupación en planta baja y sótano.

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.

Ocupación en planta de pisos.

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.

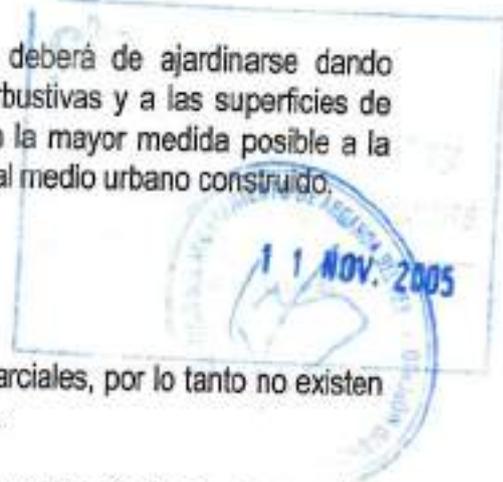


Las fachadas de la planta de pisos sólo podrán superponerse en un 25% de su longitud total sobre las fachadas de la planta baja y sótano.

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.

La superficie de parcela no ocupable por la edificación deberá de concentrarse en el fondo de parcela a fin de que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.

La 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.



Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos al frente de parcela, totales o parciales, por lo tanto no existen retranqueos en relación con las alineaciones oficiales.

Los retranqueos a los laterales de parcela, en relación a los linderos de parcelas colindantes, vendrán definidos en el estudio de detalle y serán:

En el caso de parcela colindante residencial, como mínimo la mitad de la separación entre bloques, que se define en función de la altura. Esta separación entre bloques de viviendas sin patios será igual a la altura del mismo, y en el caso de viviendas con patios será de 1,25 veces la altura. Habiéndose definido bloques de 5 plantas y 16 metros de altura, la separación entre bloques será de 16 metros en el primer caso y de 20 metros en el segundo y el retranqueo a los laterales de parcela será como mínimo de 8 metros en el primer caso y de 10 metros en el segundo.

En el caso de parcela colindante no residencial, 2 metros.

Los retranqueos al fondo de parcela, en relación a los linderos de parcelas colindantes vendrán definidos en el estudio de detalle a nivel de cada manzana, y serán como mínimo los mismos que en el caso anterior.

A los efectos del cumplimiento del precepto anterior, se entenderá por fondo de parcela cualquier tramo de lindero que forme con la alineación de frente de parcela un

ángulo mayor de 60°.



Cerramientos interiores de parcela.

No es obligatorio el cerramiento de parcela sobre la alineación oficial o sobre los linderos laterales, aunque a los efectos de garantizar adecuadamente su protección, se admiten tales cerramientos, con vallas permeables de cerrajería de hasta 2 metros de altura, pudiendo ser opaco el tramo inferior de la valla hasta 1 metro de altura.

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.

Tanto muros como muretes tendrán una longitud máxima de unos 15 m, resolviendo la discontinuidad con pasos o puertas de comunicación libres de barreras arquitectónicas que garanticen al tiempo el cumplimiento de las regulaciones de accesibilidad para minusválidos.

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 expédito de peatones, y al menos en un caso, de vehículos de protección ciudadana.

Patios interiores

Los patios interiores de parcela cumplirán todas las condiciones del art. 6.01.02 de las NN.GG. del Plan General, fijándose en este Plan Parcial además las siguientes condiciones:

Una dimensión mínima de patio de 5 metros en el caso de vistas rectas correspondientes a dormitorios y cocinas para los bloques de 5 plantas previstos en esta Ordenanza.

Una superficie mínima de 50 m2 en planta.

3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Dimensiones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

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 16 m.

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.

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 cubricción de escaleras de acceso a la terraza o azotea por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

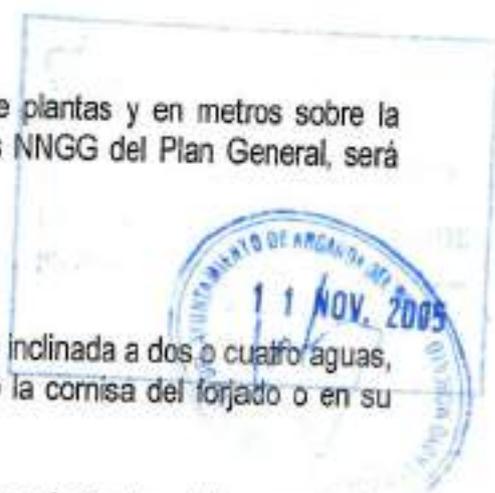
Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 25 m², medidos según establece el artículo 1.04.07.3.a) de las NNGG del presente Plan General.

Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 8 m.

El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubricción de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 40%.

Frente y fondo máximo edificable.

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.



Fondo mínimo edificable.

El fondo mínimo edificable será de 7,50 metros en el caso de bloques sin patio y de 20 metros en el caso de bloques con patio.

**Edificabilidad y densidad.**

La edificabilidad y el número de viviendas viene fijado en el Plan Parcial para cada parcela.

Se cumple la condición de que 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 de viviendas adjudicadas por el planeamiento de desarrollo a la parcela por la superficie neta calificada de la misma.

Condiciones de separación.

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.

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 vívideras (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 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 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.



Otras condiciones de la edificación.

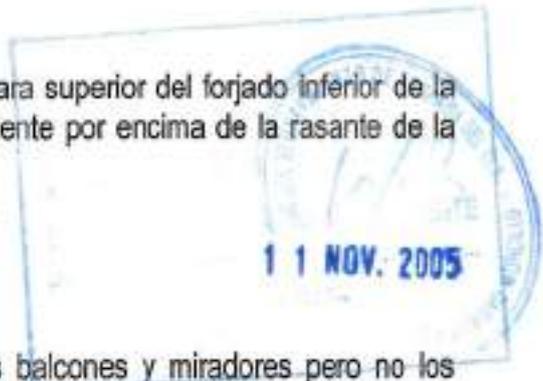
Alturas libres mínimas de plantas.

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

- en planta sótano o semisótano.....2,20 m
- en planta baja3,00 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 Plan General.

Cuando las plantas bajas se destinan a vivienda, la cara superior del forjado inferior de la planta baja, deberá situarse a una altura suficiente por encima de la rasante de la acera terminada.



Cuerpos volados.

Como cuerpos volados se autorizan las terrazas, los balcones y miradores pero no los cuerpos cerrados. Los vuelos máximos de las terrazas serán de un metro en relación con las alineaciones exteriores e interiores en una longitud máxima del 40% de la fachada. Se autorizan además balcones con antepechos translúcidos de cerrajería y miradores cerrados siempre que estén acristalados en su frente y en sus laterales, pudiendo contar con un peto inferior opaco. Los vuelos máximos en este caso serán de 0,40 metros para los balcones y de 0,75 para los miradores, en relación a las alineaciones exteriores e interiores, en una longitud máxima del 50% de la fachada, no acumulable al anterior correspondiente a las terrazas.

Los cuerpos volados no computarán edificabilidad.

Cubierta de planta baja.

La cubierta plana de la planta baja, resultante de la diferencia de ocupación entre la planta baja y la planta de pisos, cuyo fondo edificado exceda el de las plantas de pisos, podrá existir o no en función del proyecto que se redacte, toda vez que esa diferencia de ocupación podrá cubrirse o no con forjado a nivel de techo de planta baja. En caso de que exista podrá utilizarse como terraza privativa de las viviendas de la primera planta, repartida en sus casos, según el frente posterior de cada una de ellas.

Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas.

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:

Altura máxima 1 planta.

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

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

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



3.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Normas de composición de fachadas.

Estas Normas de Composición arquitectónica tienen por finalidad asegurar una edificación de una calidad mínima en los bloques que se edifiquen al amparo de esta Ordenanza.

La composición de la fachada deberá respetar una proporción entre la superficie de huecos y de macizos, de forma que los huecos no superen el 60% de la superficie de fachada, exceptuándose de esta superficie las plantas bajas con porches o soportales.

Los huecos se dispondrán alineados horizontal y verticalmente, manteniendo al menos el eje de composición vertical. En caso de porches o soportales en planta baja, el eje guardará una relación justificada con el eje del soportal y se podrá referir al conjunto de dos huecos y al paño central entre ambos.

También se admitirán composiciones de huecos aleatorias, siempre que queden absolutamente justificadas a juicio de los Arquitectos municipales.

En fachada no se acusarán los cantos de forjados ni los soportes estructurales, con materiales distintos a los del resto de la fachada.

Se admiten los canalones en cornisa, siempre provistos de bajantes, interiores o en fachada, y se admiten también 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.

No se regula expresamente la proporción de los huecos de fachada.

Los huecos en planta baja para disponer de escaparates o expositores mantendrán la composición de huecos de la fachada principal, salvo que estén retranqueados detrás de un soportal, disponiéndose en los ejes de uno o varios huecos, y existiendo un paño de fachada de 75 cm mínimo al menos, cada 5 metros de escaparate o expositor.



No se permiten más salientes en la fachada que los balcones, miradores y terrazas.

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.

Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado, exceptuándose los materiales plásticos, las celosías de hormigón, aquellos materiales de cerramiento de antepechos de terraza que no tengan probada resistencia al impacto, así como las fachadas ejecutadas con materiales cuya colocación pueda generar en el futuro problemas de desprendimientos como materiales vítreos, plaquetas de gres, etc.

Anuncios en fachada.

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

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

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.

Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

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

Saliente máximo 0,10 metros.

Longitud máxima menor de 1,5 metros.

Altura máxima menor de 0,50 metros.

Quedan prohibidos los toldos, marquesinas, voladizos, etc. que entorpezcan la funcionalidad del viario urbano.

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.

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.



3.6. **CONDICIONES DE USO Y COMPATIBILIDAD**

Condiciones del uso característico.

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

Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

- 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.

- 2º: Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano.
- 3º: Se permiten en planta baja y en planta primera los despachos profesionales y además se permiten en planta de pisos los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m².
- 4º 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.
- 5º. Se permite el uso asistencial en planta primera.
- 6º. Se autorizan los usos de oficinas y comercios siempre que sean menores de 500 m²c y los comercios no excederán de la superficie máxima indicada para cada parcela.
- 7º. 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.



4. ORDENANZA DE USO TERCIARIO

4.1. DEFINICIÓN

Se definen los siguientes usos:

Uso de oficinas y bancos.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se distinguen dos categorías:

- O-1. Oficinas profesionales.
- O-2. Resto de oficinas.

Uso comercios y mercados.

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona, área o edificio.

Se distinguen las siguientes categorías:

- C-1. Comercio minorista, autoservicio y pequeñas galerías comerciales.- Con superficie de venta no superior a 200 m2.
- C-2. Supermercados.- Con superficie de venta comprendida entre los 200 m2 y los 1.500 m2.
- C-3. Grandes almacenes.- Comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 1.500 m2.
- C-4. Hipermercados.- Establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura. Superficie mayor de 800 m2.
- C-5. Galerías comerciales y Mercados de abastos.- Conjuntos de tiendas



predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.

- C-6. Centros comerciales.- Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.
- C-7. Comercio mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado central, Mercado de origen, Centrales de distribución, etc.

Uso de hostelería.

R-1. Sólo restauración hasta 100 plazas.

R-2. Sólo restauración > 100 plazas.

Uso bares de copas y actividades recreativas.

Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población tales como pubs, discotecas, salones de baile, máquinas recreativas, terrazas, kioscos y similares.

Este uso está regulado por la Ordenanza Municipal Reguladora de establecimientos destinados a los usos de reunión y espectáculos.

Se distinguen tres tipos:

BC-1: Sin instalación musical.

BC-2: Con instalación musical.

BC-3: Con instalación musical y horario prolongado.



4.2. **CONDICIONES DE PARCELA.**

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

Parcela mínima.

Para que una parcela pueda ser soporte de edificación al amparo de esta Ordenanza deberá contar con una superficie como la manzana definida en el Plan Parcial, o con fracciones de la misma mayores de 1.000 m2.

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela no se fija.

Frente máximo.

No existe frente máximo en este Plan Parcial para la parcelas o las subparcelas calificadas con esa Ordenanza.



4.3. **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

Ocupación máxima de parcela.

Se establece una superficie máxima de ocupación de 10.336 m2, correspondiente al 80% de ocupación sobre la superficie de solar. Este porcentaje se aplicará igualmente y en el supuesto de realizar divisiones de la parcela inicial.

Retranqueos.

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

La edificación cumplirá un retranqueo mínimo de 4 m a todos los linderos de parcela.

Cerramientos interiores de parcela.

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

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.

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.

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.

Patios interiores.

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

Los patios interiores y de luces están prohibidos en la presente Ordenanza.

4.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

Dimensiones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

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 NN.GG del Plan General, será la siguiente: Planta baja y cuatro de pisos con una altura máxima de cornisa de 16,00 metros de promedio.

Sobre las anteriores alturas de cornisa sólo se permitirá cubierta plana utilizable o no para uso público, con un antepecho de 1,10 metros de altura opaco o de cerrajería, o bien cubierta inclinada, con una pendiente máxima de la cubierta del 50% (es decir, formando un plano de 45 grados) medida desde la arista superior del alero. En los extremos de la edificación, se dispondrá cubierta a tres aguas, manteniéndose la línea de cornisa.



Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable no se fija en esta Ordenanza, y será tal que permita el cumplimiento de la Norma Básica de Protección Contra Incendios.

Fondo mínimo edificable.

El fondo mínimo edificable será de 12 metros.

Edificabilidad.

Estas condiciones se refieren a la parcela de uso exclusivo y no serán aplicables a las parcelas residenciales con un pequeño componente de uso terciario.

La edificabilidad viene fijada en el Plan Parcial para la parcela, y es de 11.494,25 m², pudiendo subdividirse entre las subparcelas que eventualmente se puedan realizar en una parcelación.

Otras condiciones de la edificación.**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:

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

En planta baja 3,80 m.

En planta de pisos La fijada por la Ordenanza de cada uso.

**4.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.****Normas de composición de las fachadas.**

Estas Normas de Composición arquitectónica tienen por finalidad asegurar una edificación de calidad mínima de las edificaciones de Uso Terciario al tiempo que se encauza la incorporación de las nuevas tecnologías y de las soluciones específicas de los problemas actuales.

La composición de la fachada será libre.

En fachada no se acusarán los cantos de forjados ni los soportes estructurales con materiales distintos a los del resto de la fachada.

Quedan prohibidos los canalones en comisa y sus bajantes de pluviales en fachada. En cubiertas planas y en cubiertas inclinadas los canalones serán interiores. En cubiertas inclinadas, 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.

En fachada se dispondrán huecos acristalados al menos en un 15% de la fachada, prohibiéndose expresamente las fachadas ciegas.

Los huecos en planta baja para disponer de escaparates o expositores mantendrán la composición de huecos de la fachada principal.

Se permiten salientes acristalados en la fachada.

Las puertas de acceso a locales cumplirán la Normativa sectorial.



Normas sobre el uso de materiales de construcción en fachadas.

Las fachadas de los edificios se terminarán con aplacado de piedra, con fábricas de ladrillo o con enfoscados o revestimientos continuos sensiblemente lisos, admitiéndose los monocapas con adición de árido fino, y otros materiales sin forma y sin brillo.

Las cerrajerías deberán realizarse en materiales esmaltados en colores. Si se dispusieran verjas de cierre de ventanas en planta baja deberán realizarse en idéntica forma. Se prohíben los materiales brillantes y el aluminio en su color.

Los cierres de seguridad de locales se realizarán con cualquier sistema habitual permeable a la vista, terminados en colores sin brillo. Quedan expresamente prohibidos los cierres opacos.

Anuncios en fachadas.

Se regularán por la Ordenanza sectorial correspondiente.

4.6. **CONDICIONES GENERALES**

Se cumplirán todas las condiciones del **Art. 5.02.18 Condiciones Generales** de las NN.GG. del Plan General, tales como el cumplimiento de las disposiciones sectoriales, la adaptación a las nuevas regulaciones, la adaptación a la legislación específica, la normativa de incendios CPI-96, las superficies mínimas de atención al público, los accesos independientes en edificios no exclusivos, las dimensiones de escaleras, la iluminación de los locales, su ventilación, etc.

4.7. **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS Y BANCOS**

Se cumplirán todas las Condiciones particulares indicadas en el **Art. 5.02.19 Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos** de las NN.GG. del Plan General, tales como los servicios sanitarios, la agrupación de aseos, la iluminación, la ventilación, los accesos, los materiales, las medidas tendentes a la supresión de molestias a los vecinos y viandantes por parte de las instalaciones, la altura libre de los locales, la anchura de escaleras, y la previsión de ascensores y aparcamientos.

4.8. **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL**

Se cumplirán todas las Condiciones particulares indicadas en el **Art. 5.02.20 Condiciones particulares del uso comercial** de las NN.GG. del Plan General.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación y además las que subsidiariamente se establecen en el Plan General, y entre ellas las siguientes. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal. Además las relativas a la altura libre, las escaleras de servicio al público, los servicios sanitarios, las ventilaciones, las salidas de urgencia, la protección de la estructura al fuego y el cumplimiento de la Norma Básica CPI-96, así como la realización del correspondiente estudio de insonorización, la dotación de aparcamientos y espacios para carga y descarga, el acceso directo de los comercios en planta baja y su relación con ésta de las que se sitúen en otra planta, con las limitaciones establecidas y las condiciones de aparcamiento.



4.9. **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSTELERÍA**

Se cumplirán las Condiciones particulares del uso de hostelería establecidas en el **Art. 5.02.22 Condiciones particulares del uso de hostelería** de las NN.GG. del Plan General, tales como que los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio y Consejería competente en la materia, que no se admitirán actividades de hostelería en planta sótano, semisótano o primero que no estén directamente vinculados y comunicados directamente, en forma independiente de los servicios e instalaciones comunes del edificio y además las relativas a los servicios sanitarios y a las instalaciones de iluminación, ventilación, etc.

4.10. **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE BARES DE COPAS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS**

Se cumplirán las Condiciones particulares del uso de hostelería establecidas en el **Art. 5.02.23 Condiciones particulares del uso de bares de copas** de las NN.GG. del Plan General.

Este uso se regula por la Ordenanza Municipal de establecimientos destinados a los usos de reunión y espectáculos, y demás normativa de aplicación, estatal o autonómica, por razón de la materia.



5. USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

5.1. DEFINICIÓN.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como el ocio.

5.2. CONDICIONES DE PARCELA.

Serán las mismas que en la Ordenanza de Uso Terciario.

5.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

Serán las mismas que en la Ordenanza de Uso Terciario.

5.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Serán las mismas que en la Ordenanza de Uso Terciario.

5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Serán las mismas que en la Ordenanza de Uso Terciario.

5.6. CONDICIONES DE USO.

Para el Uso de Espectáculo, se regulan las actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mínima, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye a título de ejemplo cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, plazas de toros, etc.

Se distinguen las siguientes categorías:

- E-1 . Hasta cien espectadores.
- E-2. Hasta setecientos espectadores.



- E-3. Más de mil quinientos espectadores.
- E-4. Parques de atracciones, zoológicos y similares.

Cumplirán el Reglamentos de Espectáculos públicos, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la CAM /17/1997, de 4 de julio) o cualquier legislación aplicable.

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 10 plazas de aforo.



CAPÍTULO 1.9 API-9: CALLE DE LOS HUERTOS

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-9	CALLE DE LOS HUERTOS	UE-116	ED de la UE-116

APROBADO POR DECRETO INICIALMENTE
EN FECHA 12-11-2003


Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Documento aprobado por el Pleno
por Pleno de fecha 5 NOV 2003

ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE EJECUCION UE 116

C/ DE LOS HUERTOS – PLAZA MARCIAL LALANDA

ARGANDA DEL REY
(Madrid)

APROBADO POR DECRETO INICIALMENTE
En fecha 22.10.2003
El Sr. Sr. Sr.

Agencia de
Ejecución de Penas
Decreto aprobado por el Sr. Sr. Sr.
por FLEDA en fecha 5 NOV 2003

DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Madrid, 22 de octubre de 2003
Sr. Sr. Sr.
Agencia de Ejecución de Penas
Madrid

ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO de LOS HUERTOS - PLAZA DE MARCIAL LALANDA
ARGANDA DEL REY

DECLARADO INICIALMENTE
 21 JUN 2002

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

El proyecto trata de solucionar la complejidad del solar denominado UE-116, para lo cual busca resolver la comunicación urbana planteada por el Ayuntamiento a través de una escalera en diferentes tramos la cual una las dos calles preexistente salvando el desnivel que las separa.

OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle tiene la finalidad el señalamiento de las rasantes, alturas y volúmenes tanto de la edificación futura como de la nueva escalera pública en la vía de nueva creación.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO URBANISTICO

Los volúmenes que ordenamos para viviendas se resuelven en el área de movimiento posible (retranqueo la fachada de 7.5 metros sobre la alineación que recoge la unidad de ejecución) con alguna pequeña variación que se puede ver en la documentación gráfica y que responden a lógicas constructivas.

Los volúmenes señalado son el resultado de aplicar la ordenanza OR 1.1.5. que nos permitiría edificar planta baja más dos de vivienda y 40 % del bajocubierta

Esta ordenanza fija una altura máxima de 10.90 metros a cornisa de la edificación. El cumplimiento de esta altura se justifica graficamente en los alzados y secciones, y como dice la norma será medida en el punto medio de las diversas edificaciones que existen en el conjunto. La cubierta de estos volúmenes sigue una pendiente uniforme, abriéndose puntualmente para permitir el uso del bajo cubierta en los términos que permite el P.G.O.U. Dicha cubierta se realizaría con materiales tradicionales. En todas estas determinaciones hemos tenido presente la división que entendíamos lógica y funcional de la edificación.

En la realización del garaje hemos llevado el aprovechamiento de la parcela hasta los límites posibles a pesar de las dificultades técnicas para conseguir el máximo número posible de plazas. De esta manera el garaje ocupa la totalidad de la parcela bajo rasante y también parte de la parcela bajo la escalera en planta baja desde la referencia de la calle Huertos. Si la lógica constructiva indicase reducir la superficie del sótano, se realizaría esta sin que en ningún caso se redujesen el número de plazas necesarias para cumplir la dotación mínima que marca la normativa.

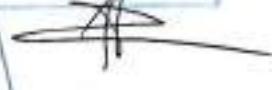
EDIFICABILIDAD

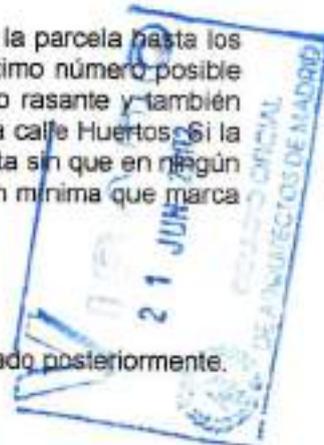
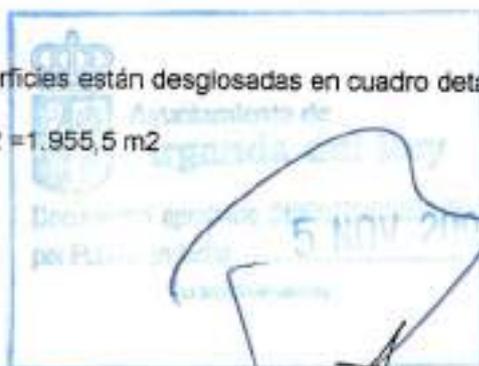
Las superficies están desglosadas en cuadro detallado posteriormente.

Normativa. UE 116
 1,467 x 1.333 m² = 1.955,5 m²
 De proyecto.
 2.285,4 m²
 Diferencia: 329,9 m²

Madrid 7 de junio de 2002


 Propiedad
 Martín Martínez Alcazar


 Técnico
 Roque Borrueal Armendariz
 Arquitecto Colg N° 12.677



ESTUDIO DE DETALLES UNIDAD DE EJECUCION 116
C/ LOS HUERTOS PLZA MARCIAL LALANDA

SUPERFICIES CONSTRUIBLES COMPUTABLES

Planta	Ref. Denomin. Plantas	Cota Metros	Sup. Const. Comp. Metros 2			
			Bloque A	Bloque B	Total parcial	
Sotano	C/ Los Huertos	613.1	No comp.	No comp.		
Baja	C/ Los Huertos	617.6		103,2	130,7	233,9
Primera	C/ Los Huertos	620.6		170,9	168,4	339,3
Segunda	C/ Los Huertos	623.5		170,9	168,4	339,3
Baja	Plz Marcial L.	626.4		274,5	295,3	569,8
Primera	Plz Marcial L.	629.3		182,6	191,8	374,4
Segunda	Plz Marcial L.	632.3		153	177,7	330,7
Bajocub.	Plz Marcial L.	635.2		54,5	43,5	98

Total sup. Const. Computable **2285,4**

Nota: las cotas de alluras pueden variar por razones constructivas aproximadamente 30 cm.

NORMATIVA

Superficie de desarrollo	Aprovechamiento tipo	Producto
1333	1,467	1955,5

DIFERENCIA SUPERFICIES EDIFICABLES

Estudio de detalle	Normativa	Diferencia
2285,4	1955,5	329,9

Arganda del Rey. Madrid. 7 de junio de 2002



Arquitecto
Roque Borrueal Armendariz



Propiedad
Martin Martinez Alzacar

DECRETO INICIALMENTE

Sup. Const. Comp.
Metros 2

Bloque A Bloque B Total parcial

No comp. No comp.

103,2 130,7 233,9

170,9 168,4 339,3

170,9 168,4 339,3

274,5 295,3 569,8

182,6 191,8 374,4

153 177,7 330,7

54,5 43,5 98

2285,4

NORMATIVA

Superficie de desarrollo	Aprovechamiento tipo	Producto
1333	1,467	1955,5

DIFERENCIA SUPERFICIES EDIFICABLES

Estudio de detalle	Normativa	Diferencia
2285,4	1955,5	329,9

Arganda del Rey. Madrid. 7 de junio de 2002



Arquitecto
Roque Borrueal Armendariz



Propiedad
Martin Martinez Alzacar

DECRETO INICIALMENTE

Sup. Const. Comp.
Metros 2

Bloque A Bloque B Total parcial

No comp. No comp.

103,2 130,7 233,9

170,9 168,4 339,3

170,9 168,4 339,3

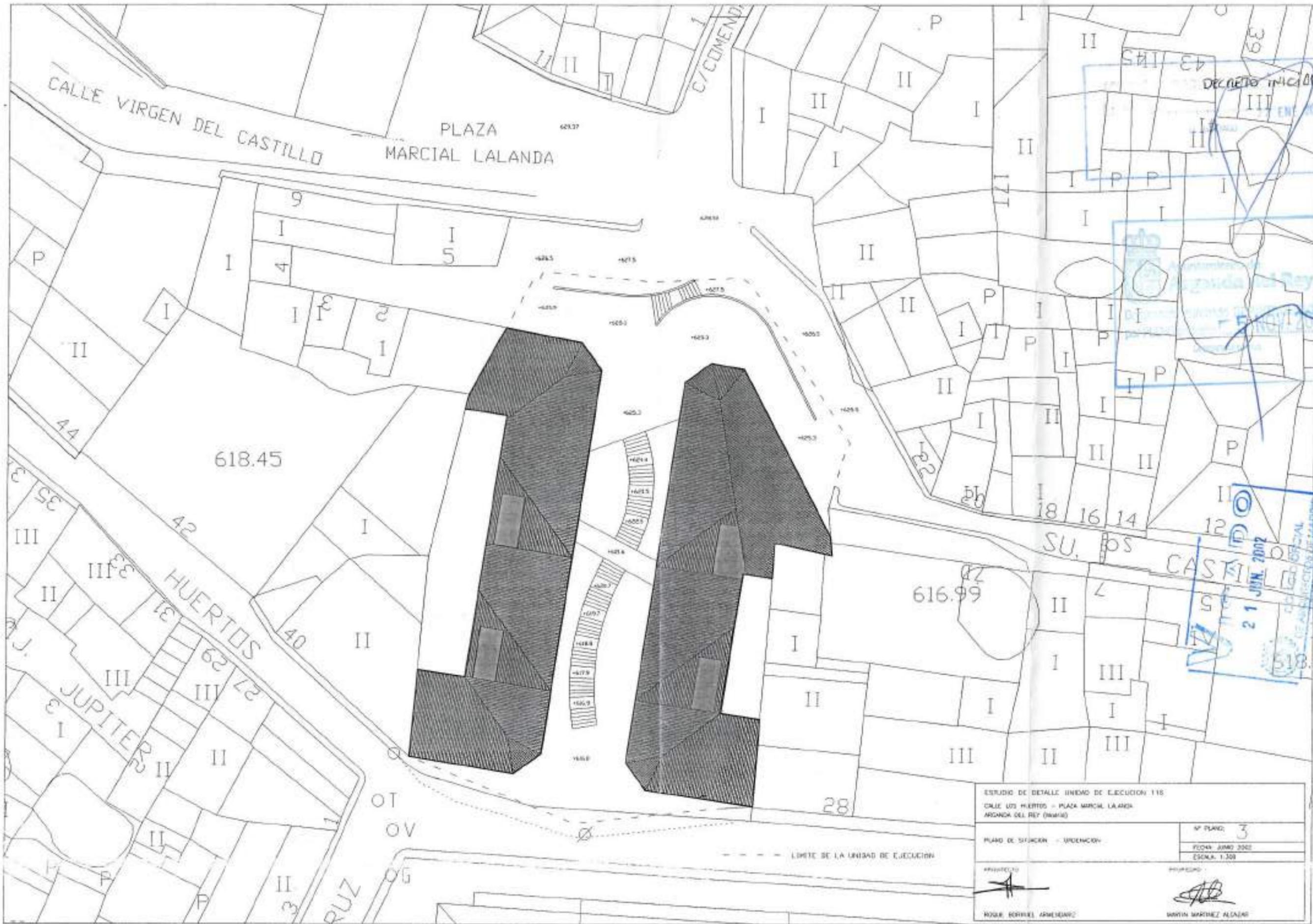
274,5 295,3 569,8

182,6 191,8 374,4

153 177,7 330,7

54,5 43,5 98

2285,4

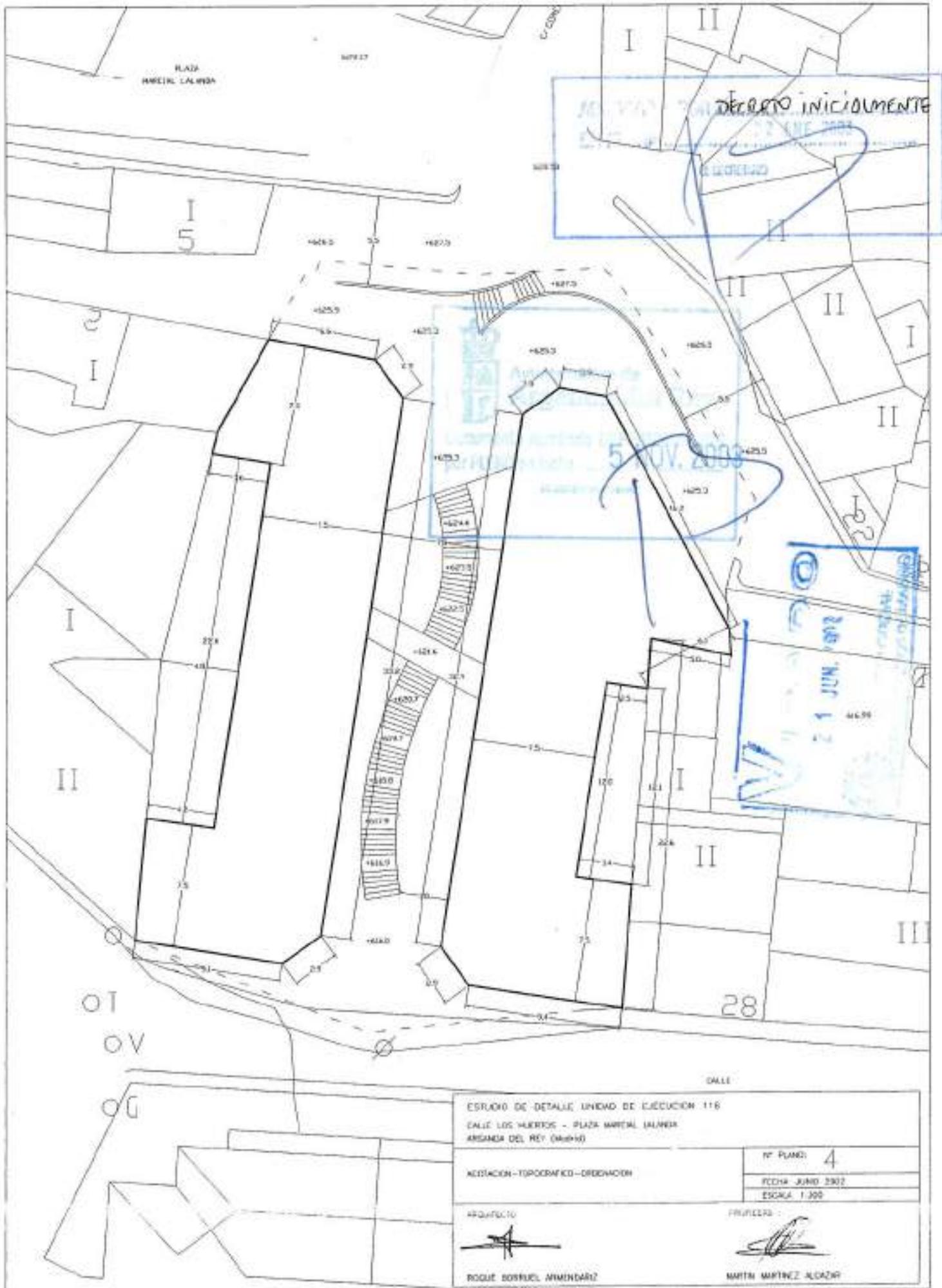


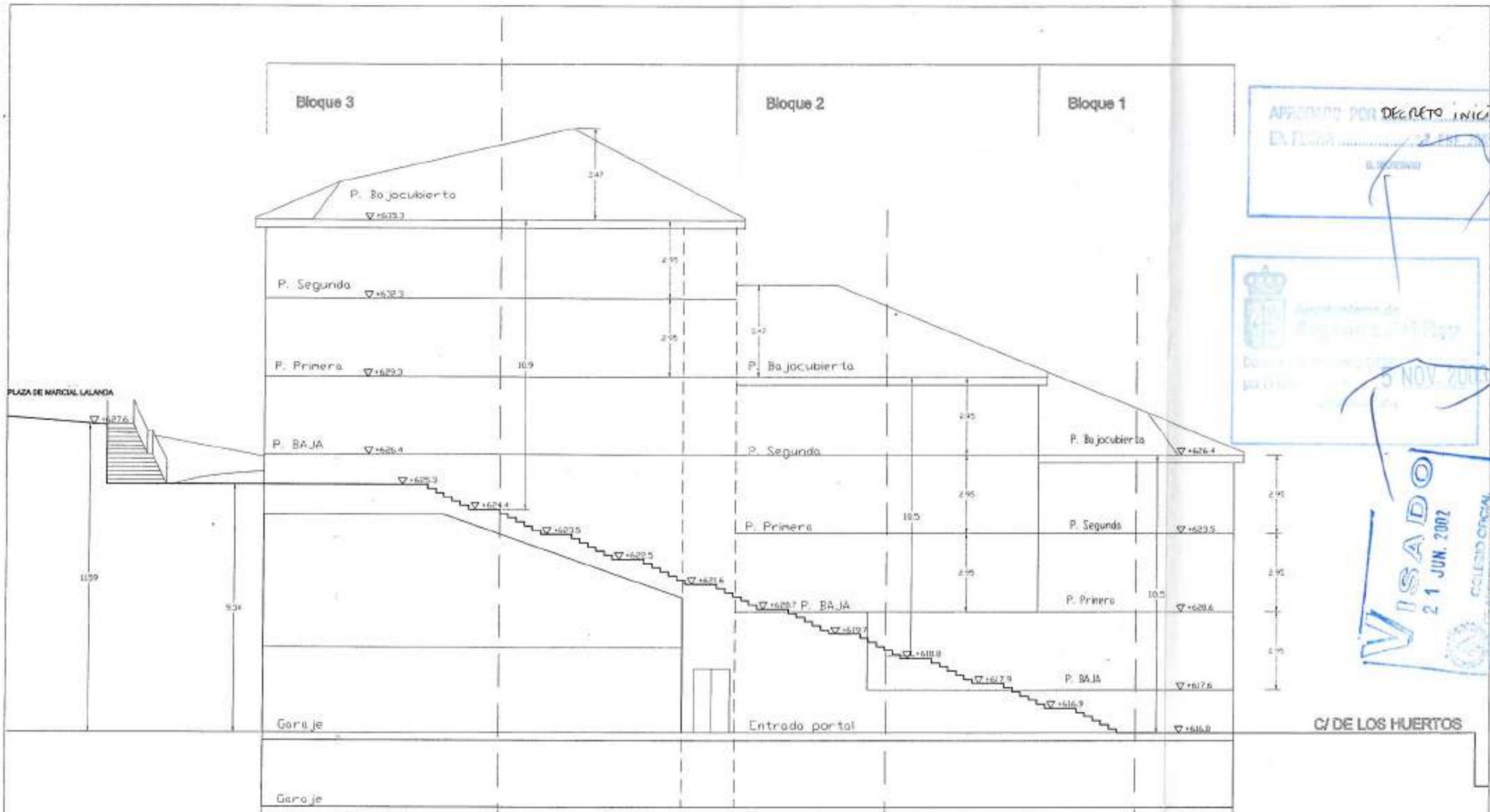
DECLARADO INICIALMENTE

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN
 21 JUN 2002
 OFICINA GENERAL DE ASSESORIA TÉCNICA DE MAESTRÍA

ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN 115		Nº PLANO: 3	
CALLE LOS HUERTOS - PLAZA MARCIAL LALANDA		FECHA: JUNIO 2002	
ARZOBISPADO DEL REY (MURCIA)		ESCALA: 1:300	
PLANO DE SITUACIÓN - URBANIZACIÓN			
PROYECTADO	PROYECTADO		
ROGELIO BERNAL ARREDONDO	MARTÍN MARTÍNEZ ALCARAZ		





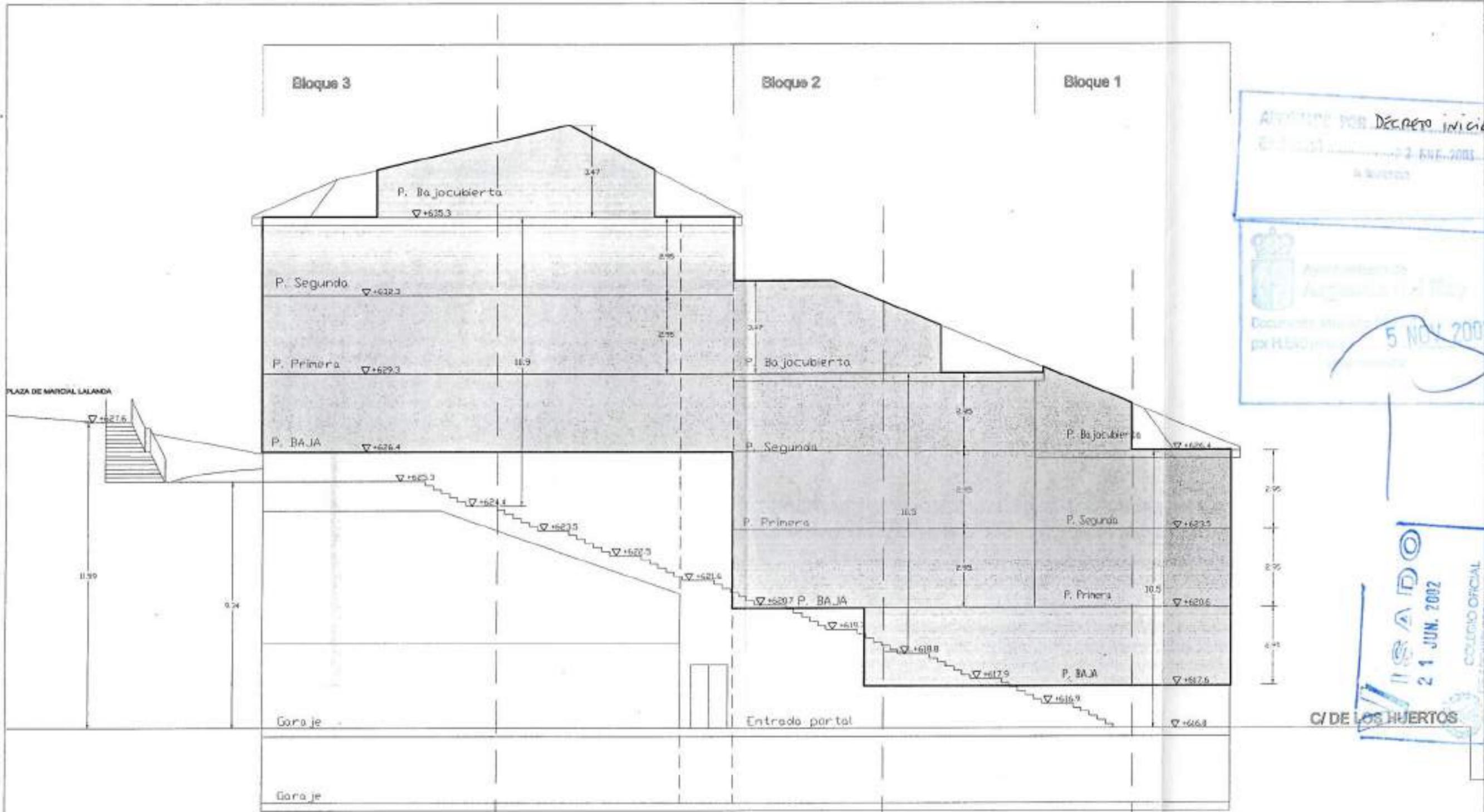
APROBADO POR DECRETO INICIALMENTE
 EN FECHA
 B. GARCIA

Asociación de Regantes del Rey
 5 NOV. 2002

VISADO
 21 JUN. 2002
 COLECCION OFICIAL
 DE ARQUITECTOS DE MADRID

C/ DE LOS HUERTOS

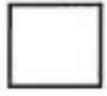
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION 118	
C/ DE LOS HUERTOS - PLAZA MARCIAL LALANDA	
ARGANDA DEL REY (MADRID)	
SECCION POR ESCALERA - ORDENACION	Wº PLANO: 5
	FECHA: JUNIO 2002
	ESCALA: 1:150
ARQUITECTO	PROPIEDAD
ROQUE SORRUEL ARNEADO	MIRTA MARTINEZ ALCÁZAR



APROBADO POR DECRETO INICIALMENTE
 2 JUN 2002
 A. BARRERA

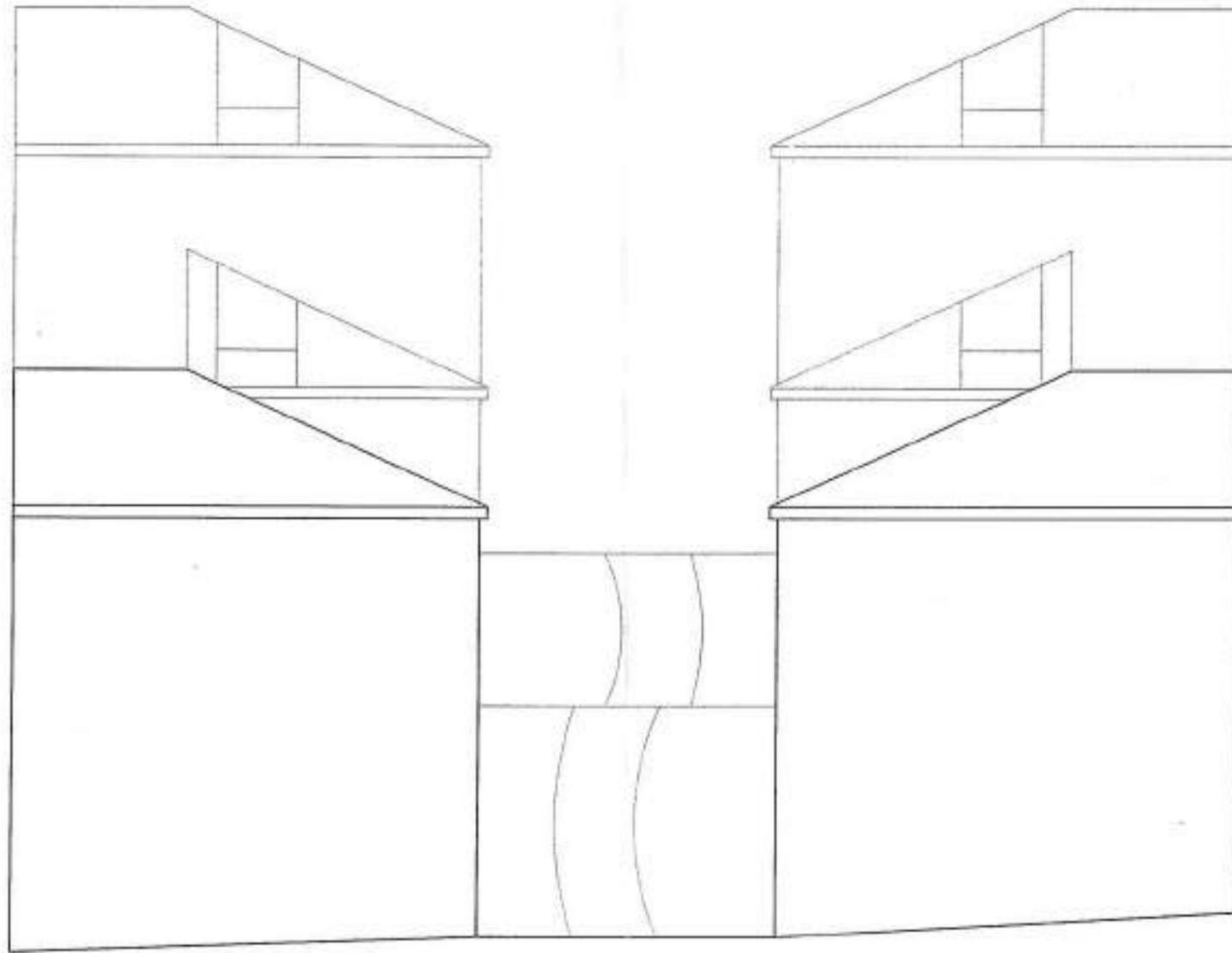
Asociación de Arquitectos del Rey
 Documento suscrito por RESOLUCIÓN
 5 NOV 2008

RESADO
 21 JUN 2002
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
 C/ DE LOS HUERTOS



SUPERFICIES CONTRIBUIBLES-COMPUTABLES

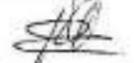
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EDUCACION 116	
CALLE LOS HUERTOS - PLAZA MARCIAL LALANDA	
ARGANDA DEL REY (MADRID)	
SECCION POR BLOQUES - ORDENACION	Nº PLANO 6
ARQUITECTO	FECHA JUNIO 2002
ROQUE BORRERO ARMENDARIZ	ESCALA 1:150
PROPIEDAD	MARTIN MARTINEZ ALCAZAR

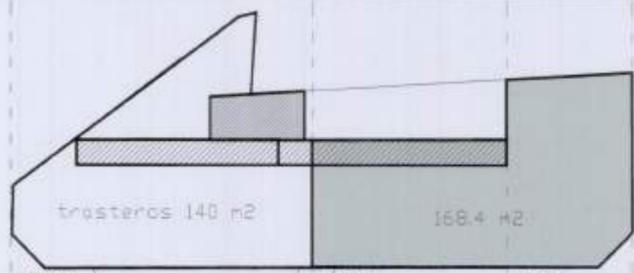


PROYECTO POR DECRETO INICIALMENTE
 2-ENE-2002

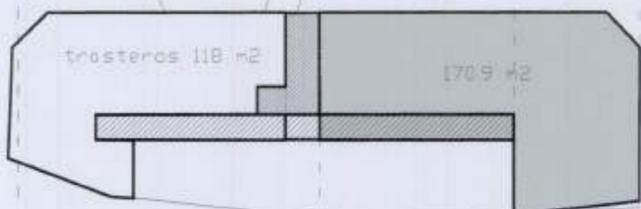
5 NOV 2002

VISADO
 21 JUN 2002
 DISEÑO OFICIAL
 MADRID

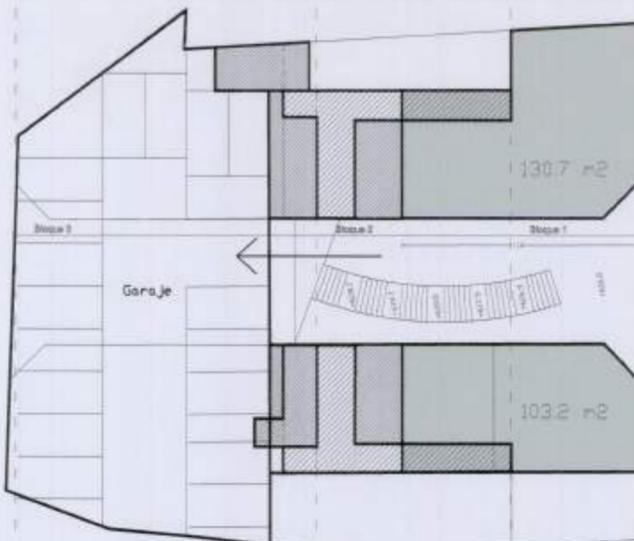
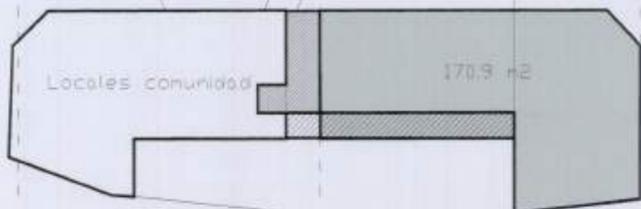
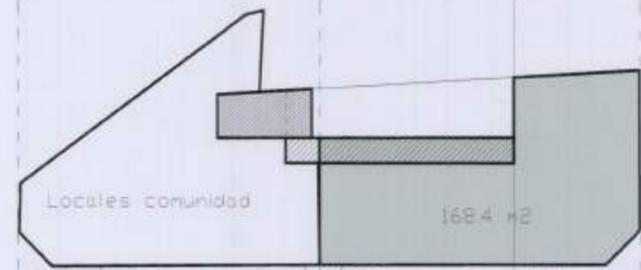
ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN 118	
CALLE LOS HIERROS - PLAZA AMORAL LALANDA ARGANDA DEL REY (Madrid)	
ALZADO CALLE DE LOS HIERROS	Nº PLANO: 7
	FECH: JUNIO 2002
	ESCALA: 1/100
ARQUITECTO 	PROYECTO 
ROGUE SORRIUEL ARMEZAR	MARTIN MARTINEZ ALCÁZAR



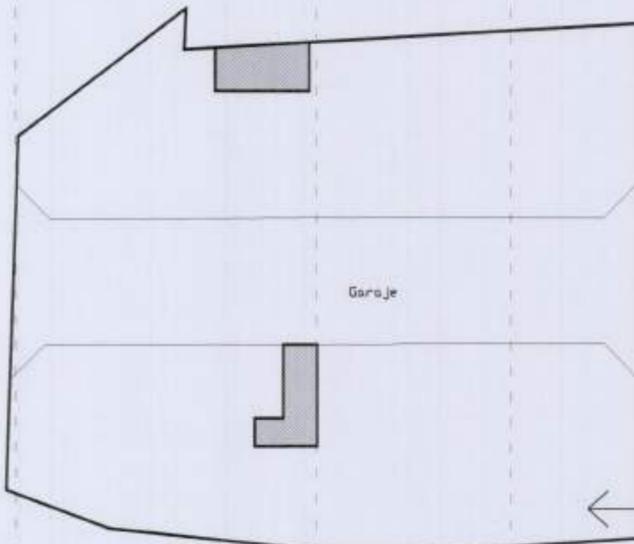
planta segunda c/ Huertos - COTA + 623.5 n



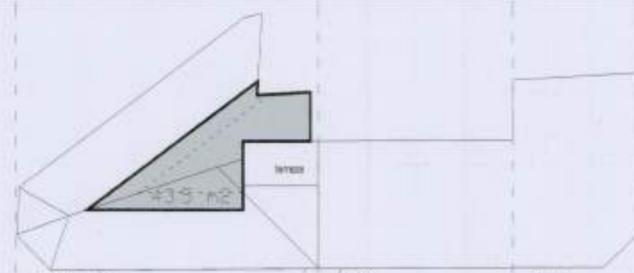
planta primera c/ Huertos - COTA + 620.6 n



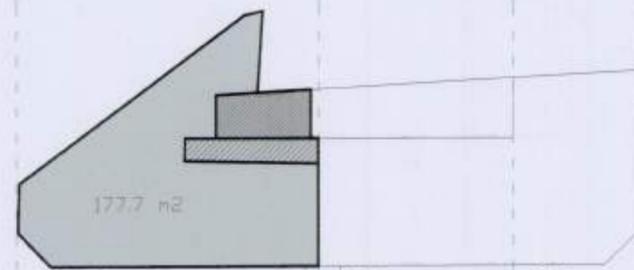
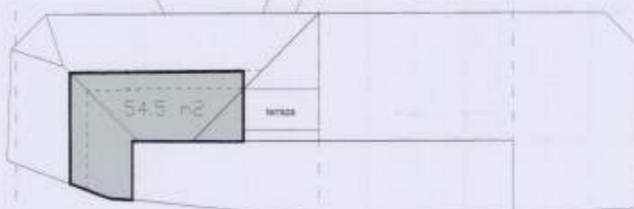
planta baja c/ Huertos - COTA + 617.6 n



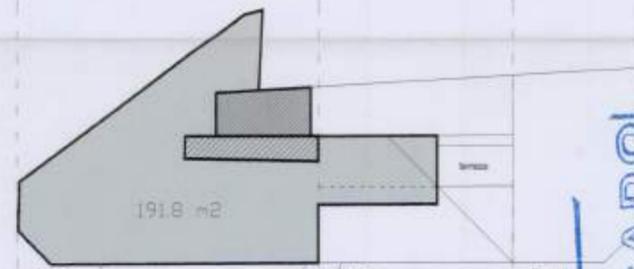
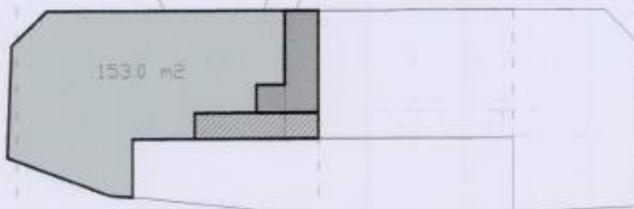
Garaje c/ Huertos - COTA + 613.1 n



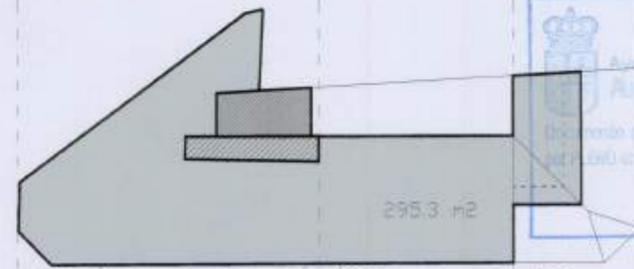
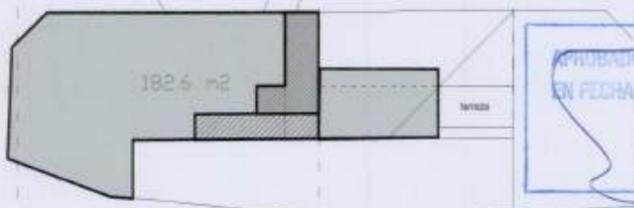
planta bajocub. plaz M. Lalanda - COTA + 635.2 n



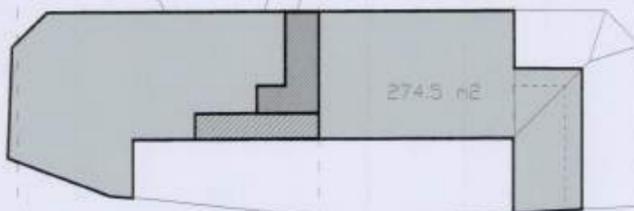
planta segunda plaz M. Lalanda - COTA + 632.3 n



planta primera plaz M. Lalanda - COTA + 629.3 n



planta baja plaz M. Lalanda - COTA + 626.4 n



0000025

USADO
21 JUN. 2007
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID

APROBADO POR DECRETO, INICIALMENTE
EN FECHA 22 ENE 2005
EL SEÑOR

5 NOV. 2003

MAPAS DE CONTORNOS COMPATIBLES

ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EDUCACION 118.
CALLE LOS HUERTOS - PLAZA MARCA LAJADA -
ALDEA DEL REY (MADRID)

PLANTAS EFECTIVAS - DISEÑO

PROYECTO

ARQUITECTO

RODOLFO BORRERO ANDRÉS

PROYECTO

MARTA MARTÍNEZ ALJAZ

Nº PLANO: 8
FECHA: JUNIO 2002
ESCALA: 1:500

APROBADO POR DECRETO INICIALMENTE
EJECUTIVA
EJECUCION

0000026

5 NOV. 2003

ARGANDA DEL REY 7 DE JUNIO DE 2002



PROPIEDAD: MARTIN MARTINEZ ALCAZAR



ROQUE BORRUEL ARMENDARIZ, ARQUITECTO
Nº DE COLEGIADO 12.670

VISADO
21 JUN. 2002
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID

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.

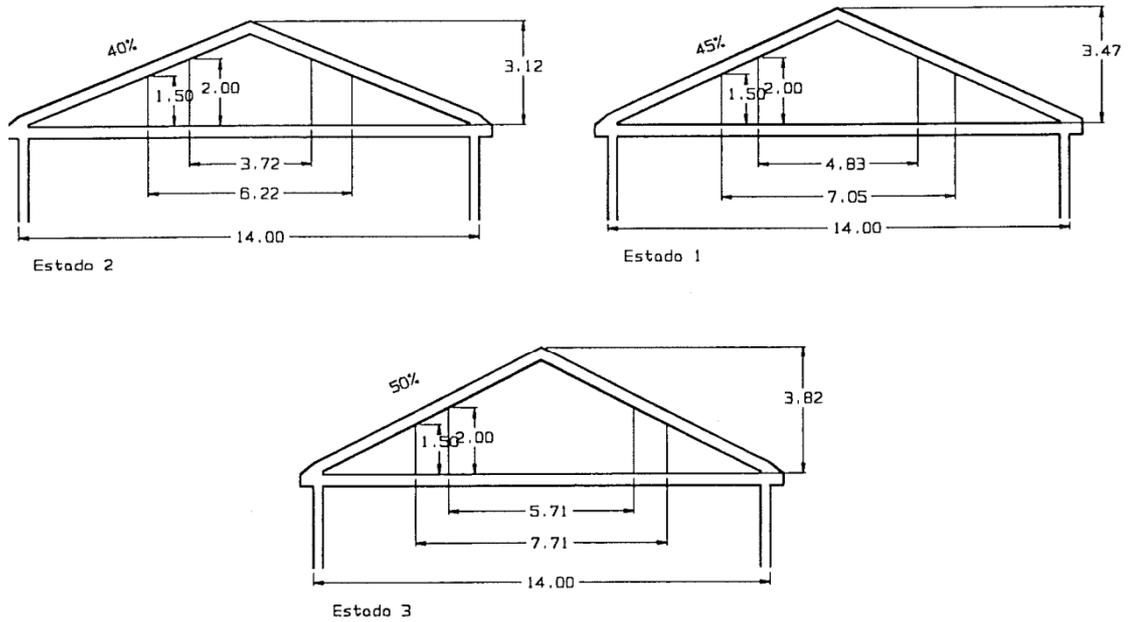


Grafico 1: Pendientes máximas de cubierta y bajocubierta

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.

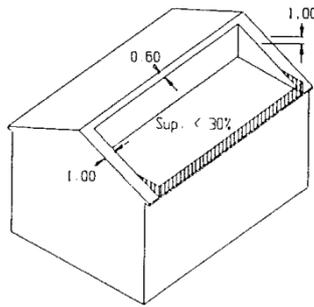


Gráfico 2. Condiciones de las azoteas

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.*

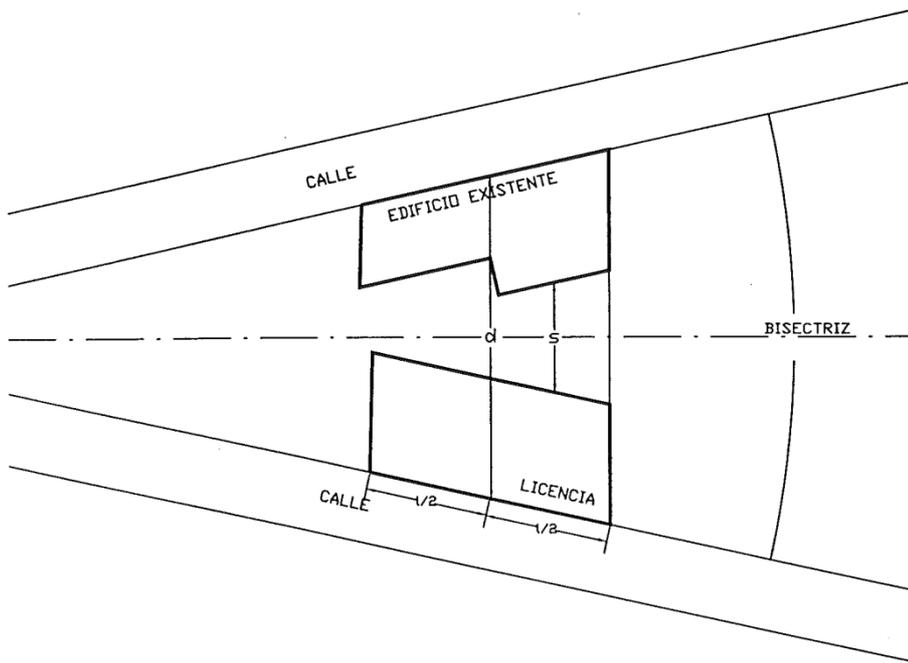
- a) La separación (s) entre los planos de fachada de las edificaciones medidas al interior de la manzana será como mínimo de 1,25 veces la altura de cornisa de la mas alta, existente o que fuera susceptible de ser edificada, siempre que ambas superen la altura de la planta baja, y que la distancia (d) 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 encauza 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	I	PE	UCP	
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			I	A	

CATEGORÍA II

	UC	IT	CA	OC	HR	BD	ES	ACK	I	PE	UCP	
USO 1					4							CONDICIÓN 1
USO 2					6							CONDICIÓN 1
USO 3					8							CONDICIÓN 1
USO 4					10							CONDICIÓN 1
	R	P	T				E			I	A	

AUTORIZADO
 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencia	T	Turismo	E	Equipamiento
RU	Residencial Universitario	TD	Difusión y Servicios	ED	Deporte
RC	Residencial Colectivo	TC	Comercio y Mercado	EE	Educación
P	Protección	TH	Hotelería y Restaurantes	ES	Parques
PI	Industrial	TR	Hotelería	EA	Animación
PT	Taller	TB	Actividades Recreativas	BO	Usos Culturales
PA	Almacén	I	Infraestructuras	BE	Equipamientos
PC	Talleres-Oficinas	IE	Infraestructuras Energéticas	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.

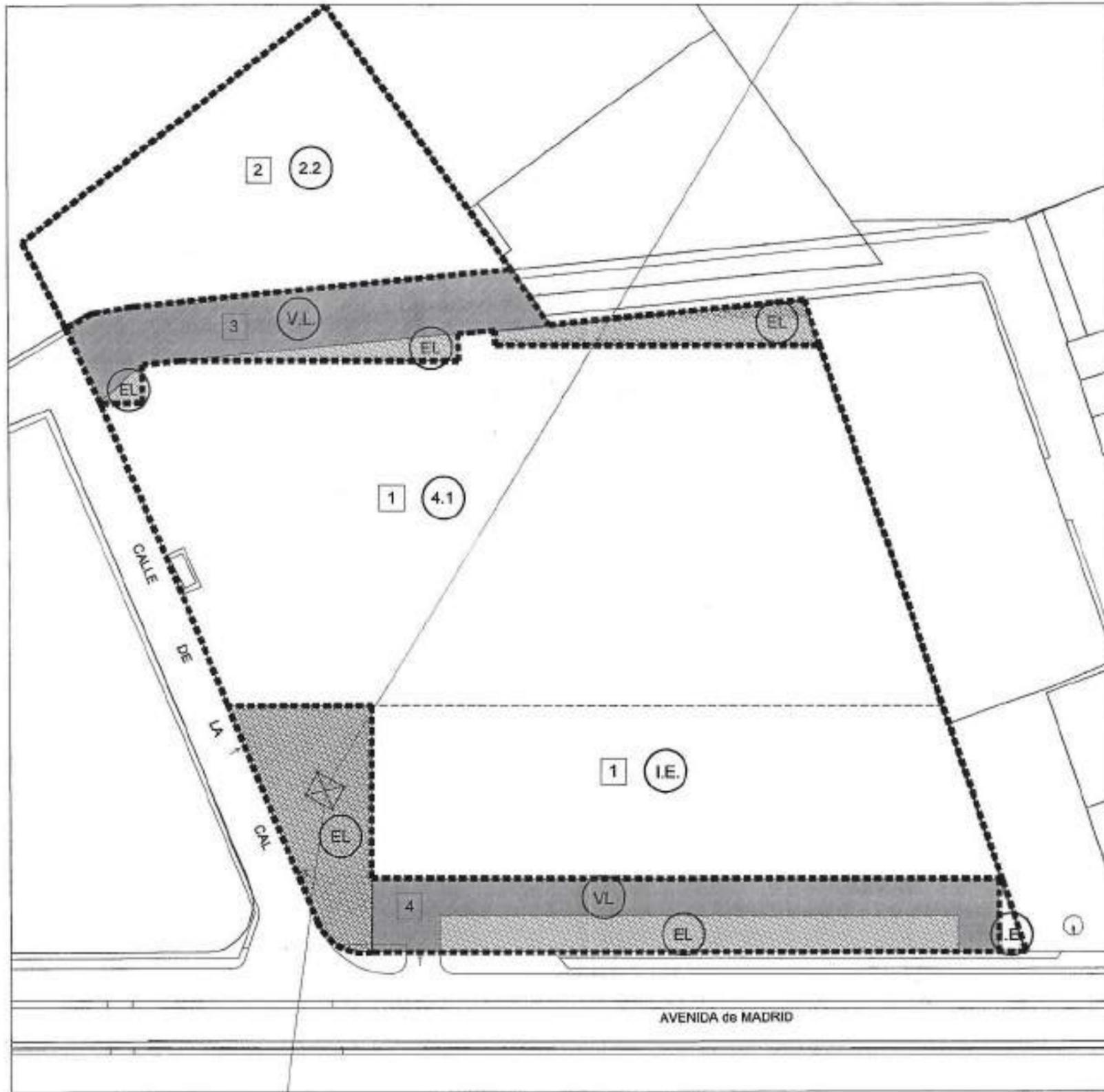
Condición 7ª: Se permiten los usos de equipamiento Educativo, Sanitario, Cultural y Administración en plantas de piso cuando ocupen íntegramente la planta de que se trate.

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.

CAPÍTULO 1.10 API-10: CAMINO DE SAN MARTÍN

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-10	CAMINO DE SAN MARTÍN	UE-P-9A	PPRI (BOCM nº 37 de 13-2-2006)



CUADRO RESUMEN USOS

	SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
ORDENANZA 4.1ª		7.694,93
ORDENANZA 2.2ª		1.090,81
INDUSTRIA ESCAPARATE		6.842,50
TOTAL SUELO	22.862	15.628,24
RED DE SERVICIOS URBANOS	2345,00	>15 M2/ 100 M2
ESPACIOS LIBRES	2345,00	>15 M2/ 100 M2



LEYENDA DE ZONIFICACION Y ORDENANZAS

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
	RED DE SERVICIOS URBANOS

LIMITE DE ZONA DE ORDENACION
 LIMITE DE PLAN PARCIAL

PROYECTO	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR US-P-9-A "CAMINO DE SAN MARTIN"	fecha	MAYO 05
PLANO	JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO LEY DEL SUELO	version	00
SITUACION	AVENIDA DE MADRID, 25 ARGANDA DEL REY (MADRID)	plano nº	P-02-2
		escala	1:1000

PROPIEDAD
PARQUES INDUSTRIALES
LAR GROSVENOR S.L.
 C.I.F. B-83073471
 Parque Industrial La Granja S.L.

Arquitecto: **FRANCISCO DE VIZI GUESAS** Número de colegiado: 12.678

 VALLADARES Ingeniería y Arquitectura
 C/ Josefa Vialva nº 3 28017 MADRID
 TLF: 91 743 40 10 FAX: 91 330 1074



- Ordenanza 2.-2º Industria Pareada.
- Ordenanza 4.-1º Pequeña Industria en Hilera.
- Ordenanza EL Espacios Libres y zonas verdes
- Ordenanza RSU Red de Servicios Urbanos

2.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

2.5.1. ORDENANZA IE

INDUSTRIA ESCAPARATE

2.5.1.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS



Están reflejados en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas" y lo constituye el área más próxima a la Avenida de Madrid.

En cuanto a la accesibilidad, se permite el acceso y salida a las parcelas, desde la Avenida de Madrid, desde la calle La Cal o desde ambas, con varios accesos y salidas independientes.

La tipología edificatoria corresponde a industria escaparate. Recoge la edificación no residencial en los bordes de algunos ejes estructurantes del polígono industrial. Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, talleres, almacenes y locales de exposición y venta, oficinas, restauración y servicios ligados o no a la propia demanda industrial. Su tipología será la de edificación aislada en parcela independiente ajardinada aunque las edificaciones resultantes podrán ser objeto de división horizontal en lotes, con superficie mínima de doscientos metros cuadrados en planta.



1. Determinaciones pormenorizadas y características:

Superficie parcela mínima:		1.000 m ²
Superficie parcela máxima:		- m ²
Frente mínimo		25 m
Frente máximo:		150 m
Diámetro círculo inscribible:		20 m
Ocupación máxima:		50 %
Coefficiente edificabilidad:		1m ² c/m ² s.
Retranqueos:	Frente	11m
	Lateral	5,5 m
	Fondo	5,5 m



(Los retranqueos no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela).

Altura máxima:	3 plantas equivalente a 12,5 m
Aparcamiento interior parcela:	1 plaza y media/100 m ² construidos.

Ajardinamiento: Libre diseño y ajardinamiento de cualquier zona no ocupada por la edificación, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno.

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.



Documento aprobado: Inicio de obra
 por: R. de la... el día 15/07/05

LA SECRETARÍA GENERAL

Arganda del Rey

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.

2. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Hoteles y Residencias: H1 y H2
- Hostelería: H1, H2, R1 y R2.
- Industrias categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Una vivienda de vigilante en edificio independiente.
- Aparcamientos.
- Comercial: C1 a C7.



3. 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, 2ª, 3ª y 4ª)
- Almacenaje adscrito a venta (A-1)



- Una vivienda para el vigilante en primera planta
- Patios: se autoriza la ejecución de patios vallados, adosados a las naves, con uso compatible con la actividad principal.

4. Usos permitidos en los retranqueos.

- a) Al frente de parcela: Ajardinamiento (AR-1) Aparcamiento – Carga y descarga – Pases de vehículos.
- 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.

(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.

7. Para lo no determinado en el epígrafe anterior, se atenderá a lo indicado en la Ordenanza vigente del Plan General.

2.5.1.2. CONDICIONES VOLUMETRICAS

A. Alineación de la edificación:

Las marcadas por los retranqueos señalados en el punto anterior, y respecto a las correspondientes alineaciones, según viene grafiado en el plano P-04 "Alineaciones y rasantes."



Documento aprobado

por Decreto

de fecha 15/07/05

LA SECRETARIA GENERAL



B. Ocupación máxima de la parcela

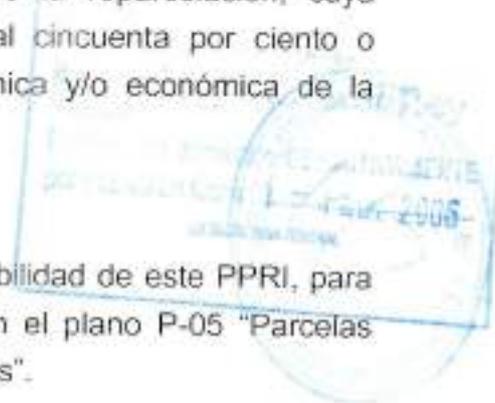
La máxima superficie de parcela que se podrá ocupar por la edificación será del 50% de la misma.

Se autoriza la ejecución de patios vallados, adosados a las naves, con uso compatible con la actividad principal.

Los retranqueos previstos en la Ordenanza del Plan General no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela.

C. Superficie máxima construible

Será la que se asigna en los cuadros de edificabilidad de este PPRI, para esta ordenanza, incluida en esta memoria y en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas".



2.5.2. ORDENANZA 2.-2º

INDUSTRIAL AISLADAS Y PAREADAS.

2.5.2.1. ÁMBITOS, DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito al que se le aplica está reflejado en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas" y lo constituyen las áreas señaladas con su correspondiente ordenanza de aplicación 2.-2º.

En cuanto a la accesibilidad, habrá posibilidad de acceso y salida independiente para cada una de las naves pareadas a la calle de nueva apertura que unirá la calle de la Cal con la calle del Rincón, según planeamiento.

1. Definición y uso característico.

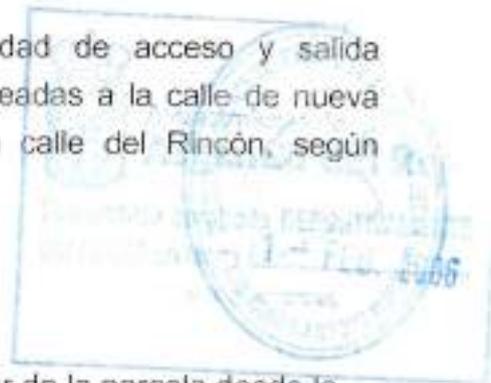
Recoge la edificación no residencial en límite Sur de la parcela desde la calle de nueva apertura.

Suelos destinados a la implantación de todo tipo de industrias o almacenes aisladas o pareadas de tamaño pequeño/medio, autorizándose la venta al mayor en este Grado 2º. Puede acoger la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación, talleres y locales de exposición y venta, oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial

Se contemplan dos grados en función de la tipología edificatoria: Grado 1º Aislada, Grado 2º Pareada. En el ámbito al que se refiere el presente Plan parcial de Reforma Interior, sólo nos encontramos con Grado 2º.

Una actividad industrial o de almacenaje por parcela mínima.

2. Características específicas del Grado 2º



Superficie parcela mínima:

Superficie parcela máxima:

Frente mínimo:

Frente máximo:

Diámetro círculo inscribible:

Ocupación máxima

Coeficiente edificabilidad

Retranqueos.

Frente

Lateral

Fondo

(Los retranqueos no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela).

Altura máxima:

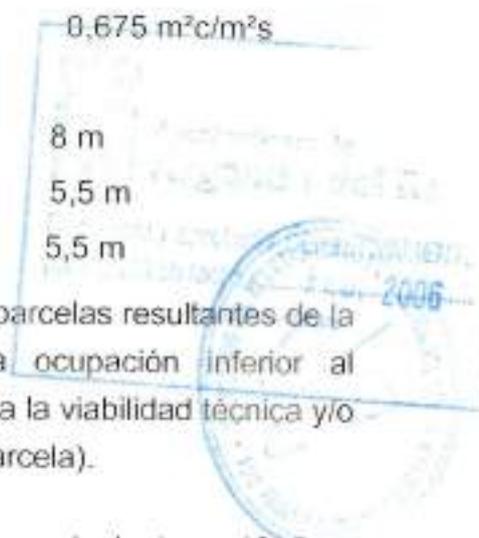
2 plantas equivalentes a 12,5 m.

Medida de la cornisa del edificio: Salvo para las instalaciones debidas a requerimientos técnicos del proceso industrial.

Aparcamiento interior parcela Aparcamiento en el interior de la parcela: 1 plaza y media por cada 100 m² construidos conforme a lo especificado en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ajardinamiento: Libre diseño y ajardinamiento de cualquier zona no ocupada por la edificación, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno.

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





Ayuntamiento
ARGANDA
DEL REY

Documento aprobado Finalmente
por Decreto en fecha 15/6/2005

LA SECRETARIA GENERAL



- De zanjas 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 contrafuerte cada 5 m como máximo.

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 100 % de su superficie construida, en primera planta, segunda planta o entreplanta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.



3. Condiciones de las pareadas.

Las naves que se edifiquen sobre parcelas de la presente calificación pormenorizada deberán de autorizarse a través de uno de los siguientes procedimientos.

- a) Solicitud de licencia conjunta.
- b) Solicitud de licencia independiente pero con presentación de acuerdo sobre el adosamiento entre los propietarios colindantes, inscrito en nota marginal en el Registro de de la Propiedad sobre ambas parcelas.
- c) En todo caso el adosamiento no podrá ser inferior al 80% de sus medianerías colindantes ni podrá dejar al descubierto medianerías mayores de 5 metros.



Documento aprobado por el Ayuntamiento de Arganda del Rey
 LA SECRETARÍA GENERAL



- d) En todo caso las partes de medianerías vistas deberán terminarse como si de fachadas se tratara, en idénticas condiciones a las que presente el edificio principal frente a la vía pública.
- e) En todo caso las alturas de los edificios pareadas no podrán diferir en más de 1 metros por ninguna causa, bien sea por diseño, por condiciones de la actividad, por sistema constructivo, por diferencias de rasantes interiores de las parcelas, etc.
4. Usos permitidos en edificio exclusivo.
- Industrias de categorías de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - Almacenes de categorías de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - Oficinas anexas en la proporción que se indica (O-2)
 - Viviendas de vigilantes en edificio anexo al principal en Grado 1º.
5. Usos compatibles con el principal.
- Oficinas en el porcentaje señalado, en planta baja, entreplanta o primera, adscritas a la actividad principal (O-2)
 - Aparcamientos adscritos en planta baja o Sótano en Grado 1º (AP-1 y AP-2) y en planta baja en Grado 2º (R-1)
 - Una vivienda para el vigilante en primera planta en Grados 1º y 2º.
 - Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 30 % de la edificabilidad total.
6. Usos permitidos en espacios de retranqueo.
- a) Al frente de parcela: Ajardinamiento – Aparcamiento (AP-1) Carga y descarga – Paso de vehículos.
- b) A laterales y fondo: Carga y descarga – Aparcamiento – Ajardinamiento – Paso de vehículos – Instalaciones auxiliares (*) – Almacenamiento productos (*)+





Documento aprobado Felicidad
por Decreto en fecha 15/02/2015

Ayuntamiento
ARGANDA
DEL REY

LA SECRETARIA GENERAL



(*) Siempre que liberen un paso de 3.5 m. para vehículos de Protección Ciudadana.

Para lo no determinado en el epígrafe anterior atenderá a lo indicado en la ordenanza vigente del Plan General.

De lo anteriormente expuesto se deriva que el Plan Parcial modificará, por tanto, únicamente la ordenación pormenorizada del PGOU dentro de los fines que le son propios de mejora del medio urbano, respetando en todo caso las determinaciones de ordenación estructurante del PGOU.

2.5.2.2. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

A. Alineación de las edificaciones

Las marcadas por los retranqueos señalados en el punto anterior, y respecto a las correspondientes alineaciones, según viene grafiado en el plano P-04 "Alineaciones y rasantes."

B. Retranqueos

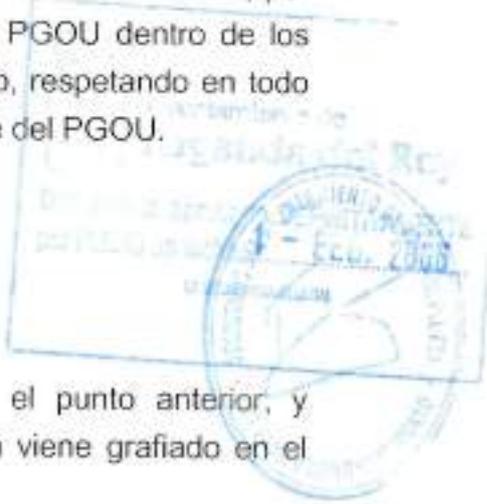
Los mencionados en la pormenorización de las ordenanzas, si bien no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela.

C. Ocupación máxima de la parcela

La máxima superficie de parcela que se podrá ocupar por la edificación será del 50% de la misma.

D. Superficie máxima construible

Será la que se asigna en los cuadros de edificabilidad de este PPRI, para esta ordenanza, incluida en esta memoria y en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas".





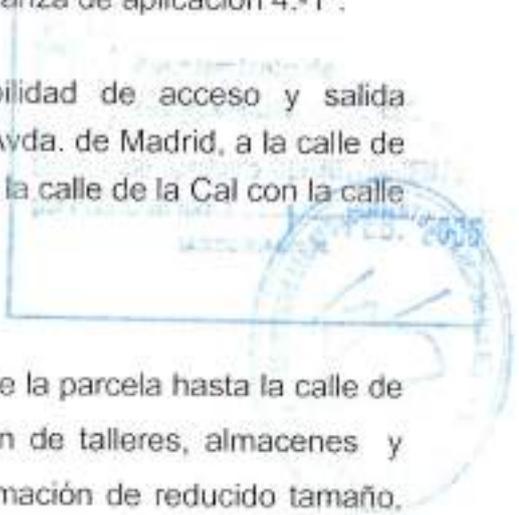
2.5.3. ORDENANZA 4.-1º

INDUSTRIA INTERIOR PARCELA/CALLE INTERIOR

2.5.3.1. ÁMBITOS, DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito al que se le aplica está reflejado en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas" y lo constituyen las áreas señaladas con su correspondiente ordenanza de aplicación 4.-1º.

En cuanto a la accesibilidad, habrá posibilidad de acceso y salida independiente para cada una de las naves la Avda. de Madrid, a la calle de la Cal, y a la calle de nueva apertura que unirá la calle de la Cal con la calle del Rincón, según planeamiento.



1. Definición.

Recoge la edificación no residencial en resto de la parcela hasta la calle de nueva apertura. Puede acoger la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño, talleres y locales de exposición y venta, oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial.

2. Características específicas del Grado 4.-1º.

Superficie parcela mínima:	500 m ²
Superficie parcela máxima:	5.000 m ²
Frente mínimo:	12,5 m
Frente máximo:	-
Diámetro círculo inscribible:	12 m
Ocupación máxima	65 %
Coefficiente edificabilidad	0,8 m ² c/m ² s
Retranqueos.	
Frente	7,5 m
Lateral	- m
Fondo	5,5 m

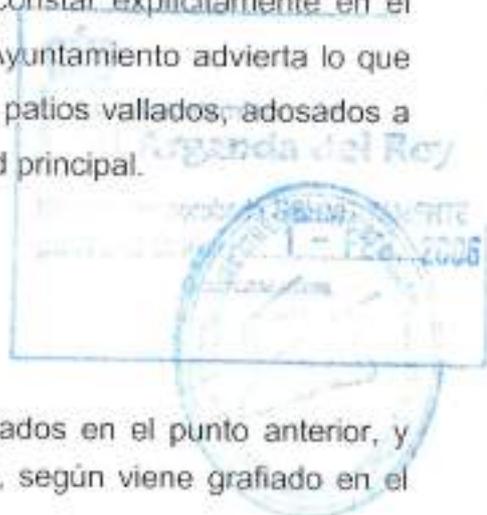


(Los retranqueos no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela).

Altura máxima: 2 plantas equivalentes a 12,5 m.

Aparcamiento en el interior de la parcela: 1 plaza y media por cada 100 m² construidos conforme a lo especificado en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ajardinamiento: Libre diseño y ajardinamiento de cualquier zona no ocupada por la edificación, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación al efecto de que el Ayuntamiento advierta lo que estime oportuno. Se permite la ejecución de patios vallados, adosados a las naves, con uso compatible con la actividad principal.



2.5.3.2. CONDICIONES VOLUMETRICAS

A. Posición de la edificación.

Aquellas que respeten los retranqueos señalados en el punto anterior, y respecto a las correspondientes alineaciones, según viene grafiado en el plano P-04 "Alineaciones y rasantes."

B. Retranqueos

Los mencionados en la pormenorización de las ordenanzas.

Los retranqueos previstos en la Ordenanza del Plan General no serán aplicables en aquellas parcelas resultantes de la reparcelación, cuya observancia suponga una ocupación inferior al cincuenta por ciento o impida de manera justificada la viabilidad técnica y/o económica de la edificación a implantar sobre la parcela.



C. Ocupación máxima de la parcela

La máxima superficie de parcela que se podrá ocupar por la edificación será del 65%.

D. Superficie máxima construible

Será la que se asigna en los cuadros de edificabilidad de este PPRI, para todas las parcelas, incluidos en esta memoria y en el plano P-05 "Parcelas diferenciadas, usos pormenorizados y ordenanzas".

Para lo no determinado en los puntos anteriores, se atenderá a lo indicado en la ordenanza vigente del Plan General.



CAPÍTULO 1.11 API-11: HUTCHINSON

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
API-11	HUTCHINSON	UE-P-10A	PPRI (BOCM nº 286 de 1-12-2004)

SUPERFICIE P.D. GOND P. 13A

USOS	SUPERFICIE
SGTC-01	3107.00
VAL EXTERIOR-01 PARCELA 11	1500.83
VAL CALL BRZLO PARCELA 14	939.15
PARCELA 15	16571.71
PARCELA 15 T.4-2	24923.70
CENTRO TRANSI PARCELA 12	45.00
CENTRO TRANSI PARCELA 13	35.00
TOTALES	47877.39

SUPERFICIES PARCELAS INDUSTRIA ESCAPARATE:

USOS	SUPERFICIE
PARCELA 1	2995.14
PARCELA 2	2000.00
PARCELA 3	2000.00
PARCELA 4	2000.00
PARCELA 5	2577.57
TOTALES	13572.71

SUPERFICIES OCUPACION INDUSTRIA ESCAPARATE:

USOS	SUPERFICIE
OCUPACION P-1	1080.55
OCUPACION P-2	937.71
OCUPACION P-3	915.26
OCUPACION P-4	907.51
OCUPACION P-5	1019.07
TOTALES	4860.10

SUPERFICIES EDIFICABLES INDUSTRIA ESCAPARATE:

USOS	SUPERFICIE
PARCELA A-1	1825.71
PARCELA 2	2000.00
PARCELA 3	2000.00
PARCELA A-4	751.35
PARCELA 5	2000.00
TOTALES	16576.71

SUPERFICIES PARCELAS INDUSTRIA T.4-2:

USOS	SUPERFICIE
PARCELA 6	5419.67
PARCELA 7	4465.09
PARCELA 8	1642.41
PARCELA 9	3021.39
PARCELA 10	2873.07
TOTALES	24,923.70

SUPERFICIES OCUPACION INDUSTRIA T.4-2:

USOS	SUPERFICIE
OCUPACION P-6	3251.80
OCUPACION P-7	2678.02
OCUPACION P-8-01	2726.86
OCUPACION P-8-02	455.27
OCUPACION P-8-03	1189.17
OCUPACION P-9	1920.00
OCUPACION P-10	2240.00
TOTALES	13811.30

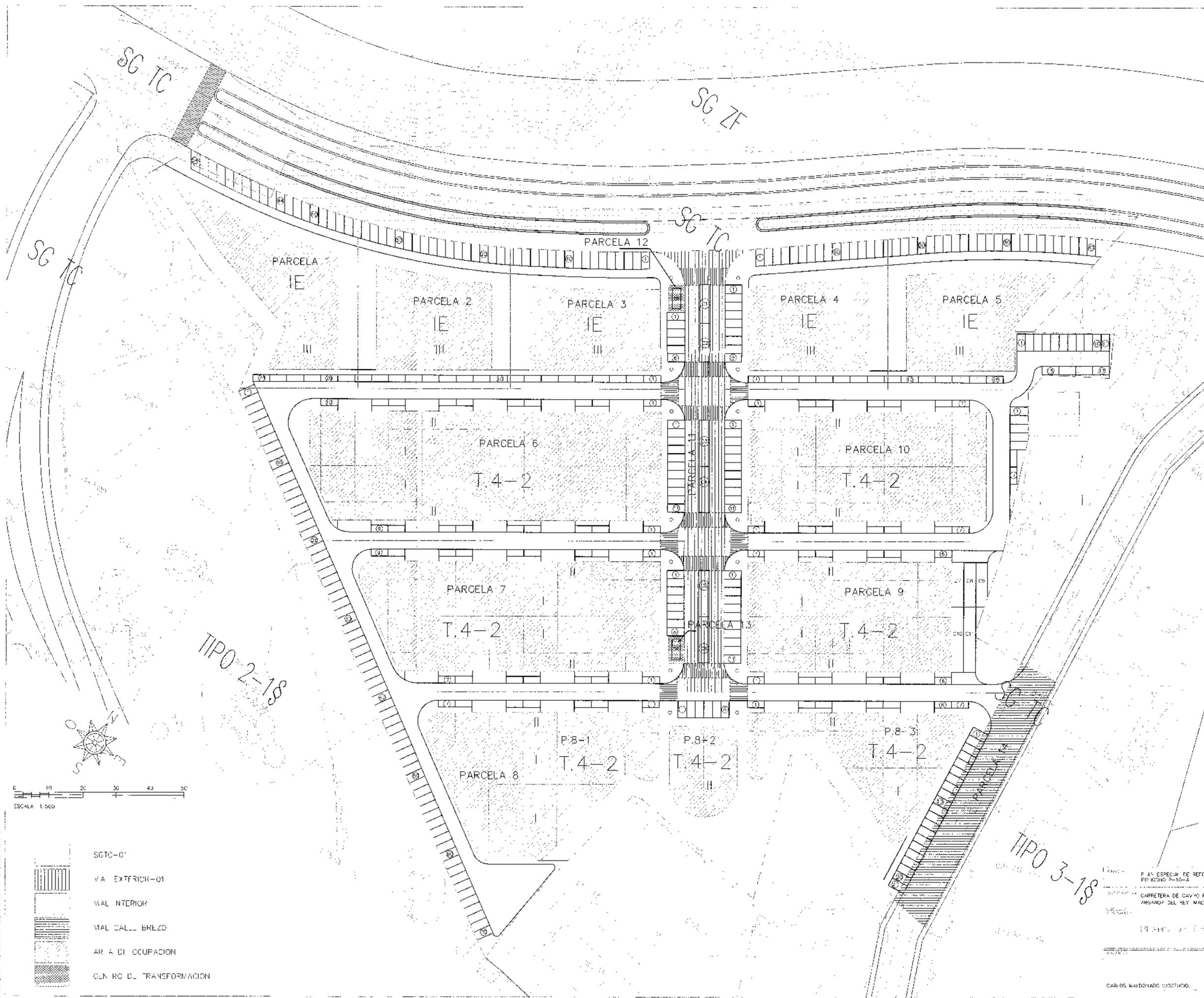
SUPERFICIES EDIFICABLES INDUSTRIA T.4-2:

USOS	SUPERFICIE
PARCELA 6	4715.41
PARCELA 7	3557.67
PARCELA 8	5019.14
PARCELA 9	2804.65
PARCELA 10	2982.00
TOTALES	18431.22

APARCAMIENTO EXTERIOR:

USOS	P. 4295
APARCAMIENTO VEHICULOS LIGEROS	380
APARCAMIENTO CAMIONES	11
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO EXTERIOR	391

APROBADO POR: *[Firma]*
 EN FECHA: 12/02/07
 PLANO: 01/01/07
 ESCALA: 1/100
 DISEÑADO POR: *[Firma]*
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY



- SGTC-01
- VA EXTERIOR-01
- VAL INTERIOR
- VAL CALL BRZLO
- AR A DI OCUPACION
- CLN RO DL TRANSFORMACION

ESCALA 1:500

INFORMACION CONTACTO: AVDA. DE LA INDUSTRIA, 15 - 28014 ARGANDA DEL REY (MADRID)

7.- CUADRO CARACTERÍSTICAS DE PRESCRIPCIONES CONTENIDAS EN EL P.E.R.I.

7.1.- De acuerdo con los índices del punto 6 anterior el cuadro particularizado del aprovechamiento de cada parcela según su tipología asignada resulta:

TIPOLOGÍA	PARCELA N°	SUPERF. M2.	OCUPACIÓN M2.	OCUPACIÓN %	EDIFICAB. M2.	EDIFICAB. M2/M2.
I.E.	1	2.393,54	1.080,55	0,45	1.829,71	0,76
I.E.	2	2.000,00	937,71	0,47	2.000,00	1
I.E.	3	2.000,00	915,26	0,46	2.000,00	1
I.E.	4	2.000,00	907,51	0,45	1.751,35	0,8756
I.E.	5	2.577,57	1.019,07	0,40	2.000,00	0,78
TOTAL I. E.		10.971,11	4.860,10		10.971,11	
T4-2°	6	5.419,67	3.251,80	0,60	4.316,43	0,80
T4-2°	7	4.466,59	2.678,08	0,60	3.557,67	0,80
T4-2°	8	7.642,47	3.801,42	0,50	5.019,12	0,66
T4-2°	9	3.521,30	1.920,00	0,55	*2.804,65	0,7964
T4-2°	10	3.873,03	2.240,00	0,58	2.982,00	0,77
TOTAL T4-2°		24.923,10	13.891,30		18.431,22	

* 248,15 m² son edificabilidad adjudicada para las naves indicadas en el plano n° 7.

7.2.- **TOTAL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE HOMOGENIZADO:**

$$\text{I.E.} \dots\dots\dots 10.971,11 \times \frac{28.102}{17.565} = 17.542,53 \text{ m}^2. \text{ T1-2}^\circ.$$

$$\text{T4-2}^\circ \dots\dots\dots 18.431,22 \times \frac{26.346}{17.565} = 27.645,26 \text{ m}^2. \text{ T1-2}^\circ.$$

$$45.197,79 \text{ m}^2. \text{ T1-2}^\circ.$$

APROBADO POR *Texto Refundido*
 EN FECHA *plena D. 12. 07*


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.

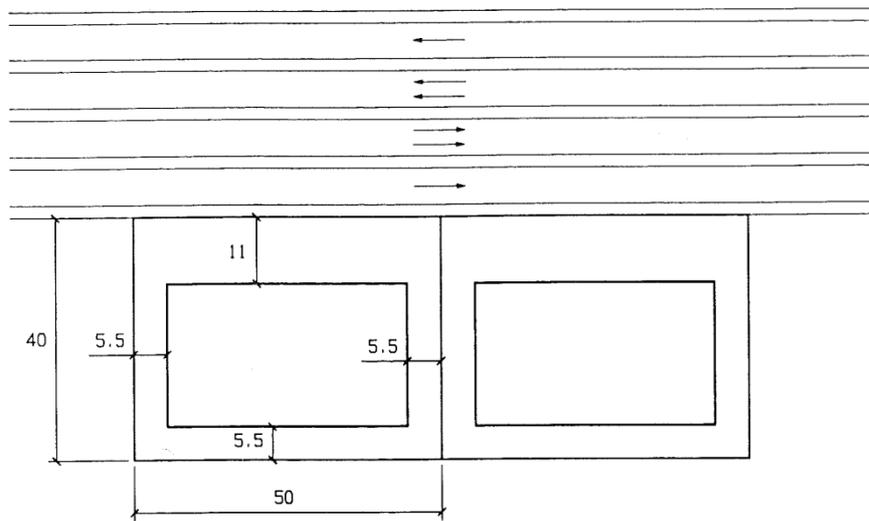


GRAFICO INDUSTRIA ESCAPARATE

E: 1/100

Art. 7.06.04. TIPO 4: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.

1. Definición.

Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño.

Se contemplan dos Grados según la tipomorfología edificatoria: Grado 1º. Hilera, Grado 2º. Nido.

Una actividad por parcela en Grado 1º y tantas como módulos de 300 m² de suelo en Grado 2º.

2. Características.

	1º. HILERA	2º. NIDO
Superficie parcela mínima:	500 m ²	3.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²	8.000 m ²
Frente mínimo:	12,5 m.	35 m.
Frente máximo:	- m.	180 m.
Diámetro círculo inscribible:	12 m.	35 m.
Ocupación máxima:	65%	60%
Coefficiente edificabilidad:	0,8 m ² c/m ² s	0,8 m ² c/m ² s
Longitud máxima de la edificación:	100 m.	100 m.
Tamaño mínimo nave:	1/parcela	200 m ² c
Retranqueos:		
frente (1)	7,5 m.	7,5 m.
lateral	- m.	5,5 m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalente a 10,5 m. Medida a la cornisa del edificio.

(1) Frente de parcela y frente de nave.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-	-
ligeros:	1/162 m ² c	1/65 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 65 m²c 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 30% 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.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas colectivas adscritas a las actividades de la parcela en la proporción que se indica en Grado 2º.
- Oficina O-1 Y O-2.
- Equipamientos Deportivo, 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 para vigilante en Grado 2º para toda la parcela.
- Con frente a la Avda. del Cañal se autorizan comerciales C-1 hasta 400 m².
- Estaciones de servicio en el grado 1º hilera en edificio exclusivo

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 y C-2), o no adscritas en Grado 2º (O-2, C-1 y C-2).
- 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 y AP-2).
- Sanitario en Grado 2º en edificio separado.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Una vivienda por parcela para el vigilante del minipolígono en Grado 2º.
- 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 el espacio de retranqueos.

a) Al frente de parcela:

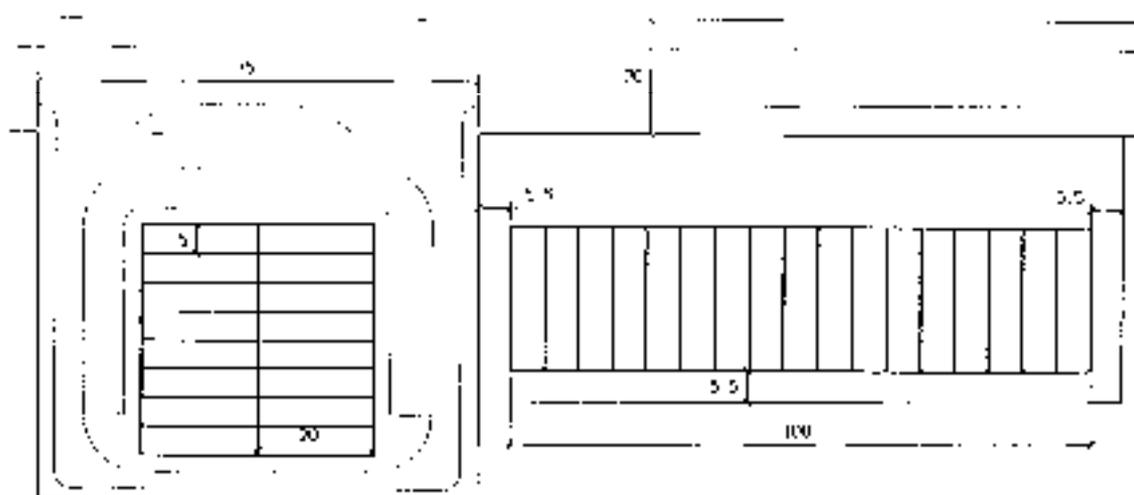
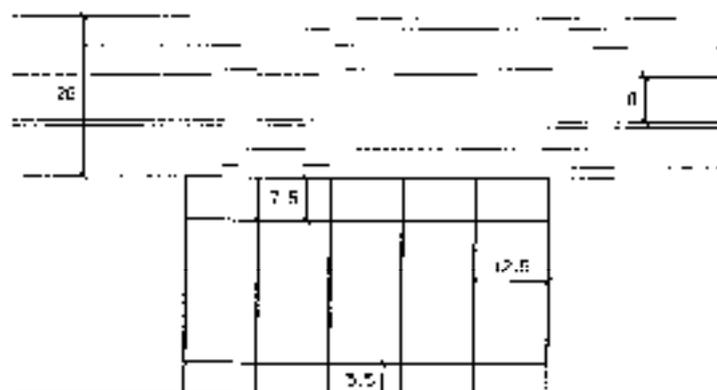
Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Carga y Descarga - Paso de vehículos. Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobra de vehículos. Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales).

b) Al fondo de parcela:

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



GRAFIC 107 TCU 4

E:1/100

TÍTULO 2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

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

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	UE-15	ED (A.D. 6-10-2001)
APD-2	EL CAÑAL	UE-20	ED (A.D. 8-8-1989)
APD-3	LA ESTRELLA	UE-23	PPRI (BOCM de 20-2-2008)
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	UE-124	PPRI (BOCM nº 176 de 26-7-2006)
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	UE-125	PPRI (BOCM nº 176 de 26-7-2006)
APD-6	MANZANA CALLE SILOS-DE LA HOZ	UE-135	PE (A.D. 2-3-2011)
APD-7	DUERO	UE-47	PPRI (BOCM nº 19 de 23-1-2006)
APD-8	P.U. TETRPAK	UE-34	PPRI (BOCM 18-5-2018)

CAPÍTULO 2.1 APD-1: VACANTE EL GUIJAR

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	UE-15	ED (A.D. 6-10-2001)



TIPOLOGIAS

A ₁	13.267,44m ²
A ₂	2.916,27m ²
B	14.047,31m ²
C	10.730,95m ²
TOTAL	40.961,97m²

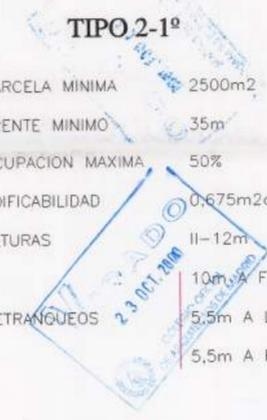
ORDENANZAS

TIPO 2-1º

PARCELA MINIMA	2500m ²
FRENTE MINIMO	35m
OCUPACION MAXIMA	50%
EDIFICABILIDAD	0,675m ² c/m ² s
ALTURAS	II-12m
RETRANQUEOS	10m A FRENTE 5,5m A LATERAL 5,5m A FONDO

TIPO 3-1º

PARCELA MINIMA	600m ²
FRENTE MINIMO	13m
OCUPACION MAXIMA	60%
EDIFICABILIDAD	0,65m ² c/m ² s
ALTURAS	II-12m
RETRANQUEOS	12,5m A FRENTE 5,5m A FONDO



Decreto de calificación definitiva por PLENO en sesión de 6 SET-2011
 Ayuntamiento de Arganda del Rey

Documento aprobado por el Ayuntamiento de Arganda del Rey
 por Decreto de 23 OCT 2010
 LA SECRETARIA GENERAL
 ARGANDA DEL REY

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION	AYDA. DEL GUJAR CIV C/PALMERA - ARGANDA-
CONTENIDO	TIPOLOGIAS - ORDENANZAS
PROYECTADO	JUNTA DE COMPENSACION UE-15
ESCALA	1/1000
FECHA	12 OCT 2000
ELABORADO	LOS PROYECTOS
REVISADO	EDIFICIO MORANDO-JA-MENDO

0000033

PROPUESTA



PARCELA n°	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2	OCUPACION m2	SUP.HOMOG. m2ch	EDIFICABILIDAD m2
1	TIPO 2-1'	4254,30	2127,15	2687,07	2687,07
2	TIPO 2-1'	4467,61	2233,80	2822,81	2822,81
3	TIPO 2-1'	4532,82	2286,41	2863,51	2863,51
4	TIPO 3-1'	874,46	524,67	595,51	588,40
5	TIPO 3-1'	765,96	428,00	521,61	497,87
6	TIPO 3-1'	1275,85	469,57	799,35	762,95
7	TIPO 3-1'	632,39	379,43	430,65	411,05
8	TIPO 3-1'	600,37	344,77	408,85	390,24
9	TIPO 3-1'	600,43	344,83	408,89	390,28
10	TIPO 3-1'	600,49	344,89	408,93	390,32
11	TIPO 3-1'	600,55	344,95	408,97	390,35
12	TIPO 3-1'	600,60	345,00	409,01	390,39
13	TIPO 3-1'	600,66	345,06	409,06	390,43
14	TIPO 3-1'	600,72	345,12	409,09	390,47
15	TIPO 3-1'	602,41	322,88	410,24	391,57
16	TIPO 3-1'	692,42	298,06	471,54	450,07
17	TIPO 3-1'	1200,44	559,16	752,10	717,87
18	TIPO 3-1'	1265,48	672,64	792,84	756,76
19	TIPO 3-1'	628,91	364,31	428,29	408,79
20	TIPO 3-1'	606,36	350,76	412,93	394,13
21	TIPO 3-1'	605,22	349,62	412,15	393,39
22	TIPO 3-1'	604,08	348,48	411,38	392,65
23	TIPO 3-1'	602,94	347,34	410,61	391,91
24	TIPO 3-1'	601,80	346,20	409,82	391,17
25	TIPO 3-1'	600,66	345,06	409,05	390,43
26	TIPO 3-1'	600,00	343,92	408,60	390,00
27	TIPO 3-1'	600,34	360,20	408,83	390,22
28	TIPO 3-1'	606,25	331,27	412,85	394,06
29	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
30	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
31	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
32	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
33	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
34	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
35	TIPO 3-1'	1517,32	699,45	950,63	907,36
36	TIPO 3-1'	1396,31	747,69	874,82	834,99
37	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
38	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
39	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
40	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
41	TIPO 3-1'	601,01	329,21	409,29	390,66
42	TIPO 3-1'	600,00	328,22	408,61	390,00
43	INFRAEST	12,71	-	-	-
TOTAL		40.961,97	21.580,32	26.870,79	26.026,77

8.373,38m2c TIPO 2-1'

17.655,38m2c TIPO 3-1'

Comunidad Autónoma de Madrid
 Ayuntamiento de Madrid
 Dirección General de Urbanismo
 Dirección General de Urbanismo

MODIFICADO
 - 6 MAR 2001

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
 SITUACION: AVDA. DEL GUIJAR C/V PALMERA - ARGANDA-
 CONTENIDO: VOLUMENES

PROPIETARIO: COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

ELABORADO POR: [Firma]

FECHA: 15 ENERO 2001

ESCALA: 1/1000

LA PREPARADO: [Firma]

LOS ARQUITECTOS: [Firma]

ELABORADO POR: [Firma]

ELABORADO POR: [Firma]

Decreto de Urbanismo de Madrid de 6 de Septiembre de 2000
 (por el que se aprueba el Plan de Urbanismo de Madrid)

17.655,38m2c TIPO 3-1'

0000055

CUADRO SUPERFICIES PORMENORIZADAS PARCELAS

ATIVAMENTE 0000054
76 SET 2001

PARCELA N°	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN m2	OCUPACIÓN %	COEF. EDIFIC. m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	K h	SUP. EDIF. HOMOG. m2ch
1	TIPO 2-1*	4.254,30	2.127,15	50,00	0,631	2.687,07	1	2.687,07
2	TIPO 2-1*	4.467,61	2.233,80	50,00	0,631	2.822,81	1	2.822,81
3	TIPO 2-1*	4.532,82	2.266,41	50,00	0,631	2.863,51	1	2.863,51
4	TIPO 3-1*	874,46	524,67	60,00	0,650	568,40	1,0477	595,51
5	TIPO 3-1*	765,96	428,00	55,88	0,650	497,87	1,0477	521,61
6	TIPO 3-1*	1.275,85	469,67	36,80	0,598	762,95	1,0477	799,35
7	TIPO 3-1*	632,39	379,43	60,00	0,650	411,05	1,0477	430,65
8	TIPO 3-1*	600,37	344,77	57,43	0,650	390,24	1,0477	408,85
9	TIPO 3-1*	600,43	344,83	57,43	0,650	390,28	1,0477	408,89
10	TIPO 3-1*	600,49	344,89	57,43	0,650	390,32	1,0477	408,93
11	TIPO 3-1*	600,55	344,95	57,44	0,650	390,35	1,0477	408,97
12	TIPO 3-1*	600,60	345,00	57,44	0,650	390,39	1,0477	409,01
13	TIPO 3-1*	600,66	345,06	57,45	0,650	390,43	1,0477	409,06
14	TIPO 3-1*	600,72	345,12	57,45	0,650	390,47	1,0477	409,09
15	TIPO 3-1*	602,41	322,88	53,60	0,650	391,57	1,0477	410,24
16	TIPO 3-1*	692,42	298,06	43,05	0,650	450,07	1,0477	471,54
17	TIPO 3-1*	1.200,44	559,16	46,58	0,598	717,87	1,0477	752,10
18	TIPO 3-1*	1.265,48	672,64	53,15	0,598	756,76	1,0477	792,84
19	TIPO 3-1*	628,91	364,31	57,93	0,650	408,79	1,0477	428,29
20	TIPO 3-1*	606,36	350,76	57,85	0,650	394,13	1,0477	412,93
21	TIPO 3-1*	605,22	349,62	57,77	0,650	393,39	1,0477	412,15
22	TIPO 3-1*	604,08	348,48	57,69	0,650	392,65	1,0477	411,38
23	TIPO 3-1*	602,94	347,34	57,61	0,650	391,91	1,0477	410,61
24	TIPO 3-1*	601,80	346,20	57,53	0,650	391,17	1,0477	409,82
25	TIPO 3-1*	600,66	345,06	57,45	0,650	390,43	1,0477	409,05
26	TIPO 3-1*	600,00	343,92	57,32	0,650	390,00	1,0477	408,60
27	TIPO 3-1*	600,34	360,20	60,00	0,650	390,22	1,0477	408,83
28	TIPO 3-1*	606,25	331,27	54,64	0,650	394,06	1,0477	412,85
29	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
30	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
31	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
32	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
33	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
34	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
35	TIPO 3-1*	1.517,32	699,45	46,10	0,598	907,36	1,0477	950,63
36	TIPO 3-1*	1.396,31	747,69	53,54	0,598	834,99	1,0477	874,82
37	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
38	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
39	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
40	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
41	TIPO 3-1*	601,01	329,21	54,78	0,650	390,66	1,0477	409,29
42	TIPO 3-1*	600,00	328,22	54,70	0,650	390,00	1,0477	408,61
43	INFRAEST	12,71	-	-	-	-	-	-

TOTAL	40.961,97	21.580,32	26.028,77	26.870,79
-------	-----------	-----------	-----------	-----------

Documento aprobado por Decreto de fecha 21/06/2001
LA SECRETARIA GENERAL
Acc. del.

2.1.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones específicas para la UE-15 quedan contempladas en su FICHA DE CARACTERÍSTICAS del Plan General, y en la planimetría concordante.

El presente Estudio de Detalle se atiene a las mismas y en especial a las ordenanzas que regulan sus usos, cuyas características son las siguientes:

Tipo 2-1º (Art. 7.06.02 P.G.)

1.- **Uso:** Todo tipo de industrias o almacenes aisladas o pareadas, con una actividad industrial o de almacenaje por parcela mínima.

2.- **Características:**

Superficie parcela mínima -----	2.500 m ²
Frente mínimo -----	35 m.
Diámetro círculo inscribible-----	30 m.
Ocupación máxima -----	50 %
Coefficiente de edificabilidad -----	0,675 m ² c/m ² s
Retranqueos ----- Frente -----	10 m.
----- Lateral -----	5,5 m.
----- Fondo -----	5,5 m.
Altura máxima -----	2 plantas - 12 m.
Aparcamientos interior parcela -----	1 plaza/100 m ² c
Ajardinamiento -----	1 árbol por cada 100 m ² c con riego autonómico por goteo. Especie según Ayto.

Vallado parcela.- Los vallados de parcela deberán estar compuestos:

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresaiga 0,10 m. 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.

Oficinas.- Propias de la actividad, pudiendo destinarse hasta un 30 % de su superficie construida, en primera, segunda planta y sótano y adscritas a la actividad industrial principal.



3.- Usos permitidos en edificio exclusivo

- Industrias de categorías, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Oficinas anexas en la proporción indicada (20%)
- Vivienda de vigilante en edificio anexo al principal.

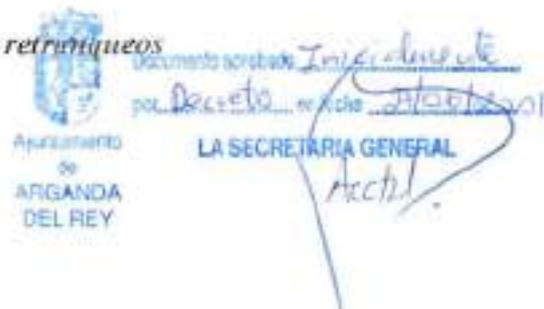


4.- Usos compatibles con el principal

- Oficinas en el porcentaje señalado (20 %)
- Aparcamientos adscritos a la actividad principal en planta primera, hasta un máximo de 5 m²/empleado.
- Una vivienda para el vigilante en primera planta.
- Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 30 % de la edificabilidad total.

5.- Usos permitidos en espacios de recreo

- a) Al frente de parcela:
- Ajardinamiento
 - Aparcamiento
 - Carga y descarga



- Paso de vehículos
- b) A laterales y fondo:
 - Carga y descarga
 - Aparcamiento
 - Ajardinamiento
 - Paso de vehículos
 - Instalaciones auxiliares *
 - Almacenamiento productos *

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

Tipo 3-1° (Art. 7.06.03 P.G)

1.- *Uso*: Recoge todo tipo de industrias, almacenes y talleres adosados, con una actividad por parcela.

2.- *Características*:

Superficie parcela mínima -----	600 m ²
Superficie parcela máxima -----	1.600 m ²
Frente mínimo -----	13 m.
Frente máximo -----	40 m.
Diámetro círculo inscribible -----	13 m.
Ocupación máxima -----	60 %
Coefficiente de edificabilidad -----	0,65 m ² /m ²
Longitud máxima edificación -----	100 m
Tamaño mínimo nave -----	1/parcela
Retranqueos ----- Frente -----	12,5 m.
----- Fondo -----	5,5 m.
Altura máxima -----	2 plantas - 12 m.
Aparcamientos interior parcela -----	1 plaza/175 m ² c.

Ajardinamiento ----- 1 árbol por cada 100 m²c con riego autonómico por goteo. Especie según Ayuntamiento. Se situará en el frente del viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las plazas de aparcamiento y las aceras públicas.

Vallado parcela.- Los vallados 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 m. arbolado, elementos de iluminación, elementos de señalización publicitaria, etc.

Oficinas.- 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.

3.- **Cambio de grado:** Se podrá pasar de Grado 1º al 2º, manteniendo la cuantía de aprovechamiento homogeneizado y apropiable por los particulares.

4.- **Instalaciones:** 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 de categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Almacenes de categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Oficinas adscritas a las actividades (20 %)
- Docente subsector profesional o laboral dependiendo del uso principal.
- Servicios administrativos
- Hostelería (R-1)



Documento aprobado Inmediatamente
por Decreto en fecha 23/06/2011

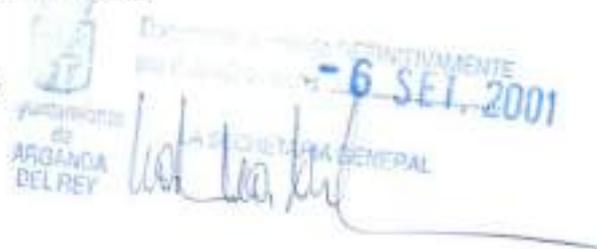
LA SECRETARIA GENERAL

6.- Usos compatibles con el principal:

- Oficinas o comercial, en planta baja, entreplanta o primera, adscritos a la actividad principal (20 %)

7.- Usos permitidos en los retranqueos:

- Carga y descarga
- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Armarios de conexión que no entorpezcan el paso y maniobra de vehículos.

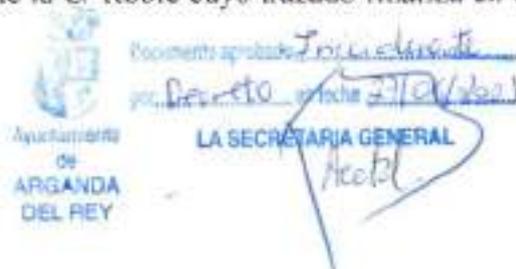


Los aspectos de las ordenanzas que no se contemplan en el presente Estudio de Detalle, por no ser de su competencia, quedarán cumplimentadas en el correspondiente proyecto de Urbanización y de Ejecución de la Arquitectura.

2.1.5 PROPUESTA VIARIO

La red viaria contemplada dentro de los límites de la UE-15 se compone de las siguientes calles:

- ✦ Avda. del Guijar.- límite al Sur de la actuación, la cual abarca hasta el eje de la misma.
- ✦ Calle de la Palmera.- límite al Este de la actuación, la cual abarca hasta el eje de la misma.
- ✦ Calle del Madroño.- límite al Oeste de la actuación, la cual abarca hasta el eje de la misma. Nace de la C/ Roble cuyo trazado finaliza en la UE-15.



CAPÍTULO 2.2 APD-2: EL CAÑAL

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-2	EL CAÑAL	UE-20	ED (A.D. 8-8-1989)

134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

URBANISMO

Informe aprobado INICIALMENTE

AYUNTAMIENTO PLANO

del 31 ABRIL 1985

del 9 de 1987

1987

4. ADAPTACION AL PLAN GENERAL

4.1. Cesiones. El P.G. contempla dos únicas cesiones de sistema local:

- 16 % de zona verde.
- 4 % de equipamiento.

medidas ambas sobre la superficie bruta del terreno, descontados los viales perimetrales.

En la documentación planimétrica del P.G. figuran además y límites con la carretera de Campo Real.

Así pues las cesiones a realizar serán de:

- 6.920 m² para zona verde.
- 2.760 m² para zona equipamiento.

quedando limitadas por la zona de dominio público de la carretera de Campo Real.

4.2. Condiciones urbanísticas. El P.G. fija una ocupación para la edificación del 60 % y una edificabilidad de 0,9 m²/m² ambas sobre el suelo bruto, una vez realizadas las cesiones, así como una calificación de grado 2, derivándose de este último apartado, que siempre que las superficies de actuación sean superiores a 10.000 m² se podrá cambiar a grado 3, manteniendo el 25 % de la superficie de los terrenos en grado 2.

5. PROGRAMACION

Según el P.G. el presente Estudio de Recalco se programó para el 19 Bienio, el cual se ha cumplido sobradamente ya que el vigente P.G. se aprobó en 1.985, quedando además justificada su redacción por la actual demanda de suelo industrial.

CAPÍTULO 2.3 APD-3: LA ESTRELLA

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-3	LA ESTRELLA	UE-23	PPRI (BOCM de 20-2-2008)

Art. 7.06.04. TIPO 4: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.

1. Definición.

Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño.

Se contemplan dos Grados según la tipomorfología edificatoria: Grado 1º. Hilera, Grado 2º. Nido.

Una actividad por parcela en Grado 1º y tantas como módulos de 300 m² de suelo en Grado 2º.

2. Características.

	1º. HILERA	2º. NIDO
Superficie parcela mínima:	500 m ²	3.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²	8.000 m ²
Frente mínimo:	12,5 m.	35 m.
Frente máximo:	- m.	180 m.
Diámetro círculo inscribible:	12 m.	35 m.
Ocupación máxima:	65%	60%
Coeficiente edificabilidad:	0,8 m ² c/m ² s	0,8 m ² c/m ² s
Longitud máxima de la edificación:	100 m.	100 m.
Tamaño mínimo nave:	1/parcela	200 m ² c
Retranqueos:		
frente (1)	7,5 m.	7,5 m.
lateral	- m.	5,5 m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalente a 10,5 m. Medida a la cornisa del edificio.

(1) Frente de parcela y frente de nave.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-	-
ligeros:	1/162 m ² c	1/65 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 65 m²c 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 30% 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.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas colectivas adscritas a las actividades de la parcela en la proporción que se indica en Grado 2º.
- Oficina O-1 Y O-2.
- Equipamientos Deportivo, 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 para vigilante en Grado 2º para toda la parcela.
- Con frente a la Avda. del Cañal se autorizan comerciales C-1 hasta 400 m².
- Estaciones de servicio en el grado 1º hilera en edificio exclusivo

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 y C-2), o no adscritas en Grado 2º (O-2, C-1 y C-2).
- 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 y AP-2).
- Sanitario en Grado 2º en edificio separado.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Una vivienda por parcela para el vigilante del minipolígono en Grado 2º.
- 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 el espacio de retranqueos.

a) Al frente de parcela:

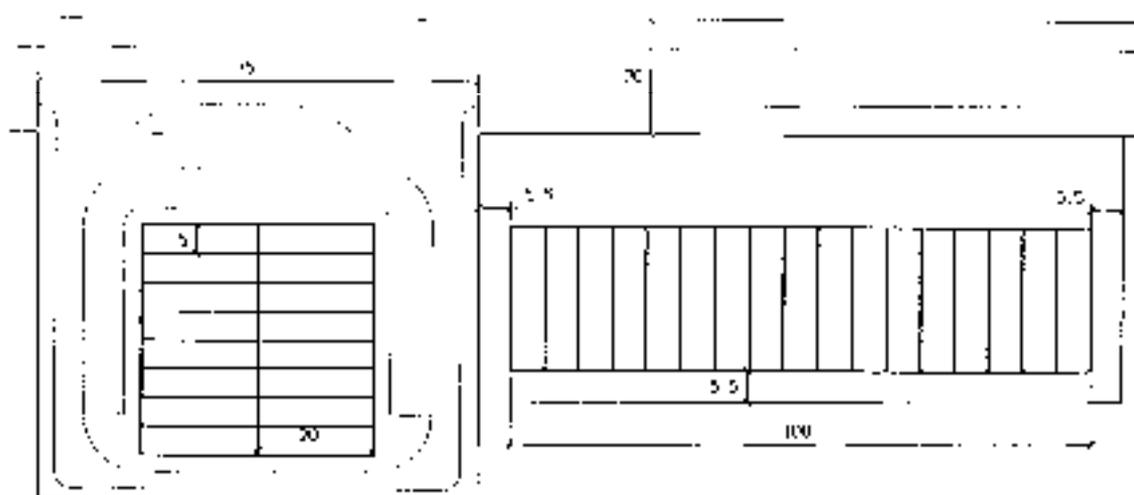
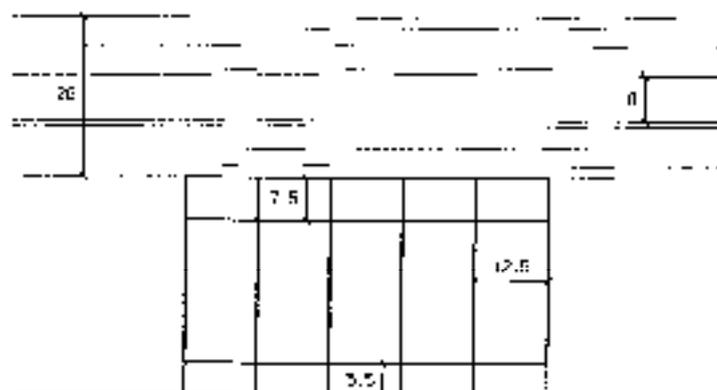
Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Carga y Descarga - Paso de vehículos. Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobra de vehículos. Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales).

b) Al fondo de parcela:

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



GRAFIK 107 7000 9

E:1/100

0252

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR UE 23 "LA ESTRELLA"
Arganda del Rey (Madrid)

X.- NORMAS URBANÍSTICAS

El presente Plan Parcial se remite en gran parte a las Ordenanzas de las distintas tipologías aplicables a la zonificación regulada según están determinadas en el PGOU. Este Plan Parcial modifica determinaciones en cuanto a frente mínimo y diámetro de círculo inscribible de la tipología T 4.1º. Las modificaciones se justifican por la complejidad de la parcelación inicial aludiendo al art. 87.1.e. de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM. Resultan 2 únicos cambios de características:

Frente Mínimo: 10,40 m.

Diámetro círculo inscribible: 10,40 m.

Las demás determinaciones son idénticas a las que determina el PGOU dándolas aquí por reproducidas para no alargar de manera innecesaria este documento. En consecuencia, no será necesaria su publicación -que sería reiterativa- en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL.

Por último, se añade la siguiente norma para regular, de manera transitoria, el mantenimiento de las edificaciones, instalaciones y actividades que pudieren existir a día de hoy, de uso industrial:

"A los efectos del artículo 4.04.01 del PGOU, se consideran como edificaciones, instalaciones o actividades en fuera de ordenación expresa todas aquellas existentes en la UE 23 que fueren incompatibles con el régimen de usos establecidos por el Plan Parcial.

Tales edificaciones, instalaciones o actividades podrán mantenerse mientras no dificulten o impidan la ejecución de la obra urbanizadora, entendiéndose por tal no solo la de los vienes sino la de todas las correspondientes a las distintas Redes Públicas, en los términos recogidos por los respectivos instrumentos urbanísticos de desarrollo de la UE 23.

La adecuación de las parcelas sobre las que existieren se ajustará en todo caso, una vez que las edificaciones e instalaciones sean demolidas o las actividades cesen o se extingan, a la calificación, edificabilidad y demás determinaciones de ordenación permancerizada que les hayan sido otorgadas por el Plan Parcial de Reforma Interior.

No podrán iniciarse las obras de urbanización ni, por lo tanto las de edificación sean o no simultaneas a aquella hasta que las parcelas resultantes de cesión al ayuntamiento estén libres jurídica, física y materialmente de edificaciones, obras, construcciones, instalaciones, arrendatarios, precaristas, obras ocupantes de hecho o de derecho o titulares de otros derechos personales y reales. Las obras de urbanización deberán estar finalizadas en el plazo que establezca el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización."

Ayuntamiento de Arganda del Rey
Aplicación electrónica de Fidei-Juicio
Nº 06 FEB. 2008
LA SECRETARÍA GENERAL



Fdo.: Isabel Avendaño Jiménez
Presidenta de la Comisión Gestora de la UE
23 "La Estrella", de Arganda del Rey

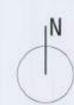
Fdo.: Jesús Cavanna Pertierra
David Díaz Navarro
Arquitectos redactores

CAPÍTULO 2.4 APD-4: ÁREA DE CENTRALIDAD

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	UE-124	PPRI (BOCM nº 176 de 26-7-2006)



PARCELA	USO	SUP/M2.
1	Hotelero y Comercial	2.512,61
2	Resid. Libre y comercial	1.255,30
3	Resid. Libre y comercial	2.599,33
4	Resid. Libre y comercial	2.513,11
5	Resid. Libre y comercial	2.981,07
6	Resid. Libre y comercial	2.292,57
7	Resid. Libre y comercial	2.896,58
8	Resid. Libre y comercial	2.961,24
9.1	Resid. Libre y comercial	1.916,13
9.2	Resid. Libre y comercial	1.117,45
10	Resid. Libre y comercial	2.407,79
11	Resid. Libre y comercial	3.101,60
12	Resid. Libre y comercial	2.493,79
13	Resid. Libre y comercial	2.559,65
14	Resid. Libre	1.344,84
15.1	Resid. Libre	1.897,60
15.2	Resid. Libre	1.000,86
16	Resid. Libre y comercial	3.309,48
17	Resid. Proteg. y comercial	2.949,31
18	Resid. Proteg. y comercial	2.291,69
19	Resid. Proteg. y comercial	1.430,96
20	Resid. Proteg. y comercial	2.466,11
RSI	Red Supramunicipal de Infraestructuras (Metro)	502,67
D-1	Dotacional	7.306,02
D-2	Dotacional	6.829,05
CB	Carril-bici	2.773,98
ZV-1	Zona verde y espacio libre	9.971,40
ZV-2	Zona verde y espacio libre	9.839,82
ZV-3	Zona verde y espacio libre	2.256,65
ZV-4	Zona verde y espacio libre	848,66
ZV-5	Zona verde y espacio libre	878,68
ZV-6	Zona verde y espacio libre	551,24
ZV-7	Zona verde y espacio libre	799,30
ZV-8	Zona verde y espacio libre	1.079,99
ZV-9	Zona verde y espacio libre	705,72
ZV-10	Zona verde y espacio libre	2.428,53
ZV-11	Zona verde y espacio libre	8.154,23
ZV-12	Zona verde y espacio libre	9.347,29
ZV-13	Zona verde y espacio libre	517,20
ZV-14	Zona verde y espacio libre	1.157,09
RGV-1	Red general viario	19.245,90
RGV-2	Red general viario	7.854,93
RGV-3	Red general viario	508,02
RLV-1	Red local viario	592,82
RLV-2	Red local viario	592,84
RLV-3	Red local viario	2.409,22
RLV-4	Red local viario	4.316,83
RLV-5	Red local viario	6.517,93
RLV-6	Red local viario	590,50
RLV-7	Red local viario	100,88
RLV-8	Red local viario	580,38
TOTALES		159.258,34
PARCELA	USO	SUP/M2.
*	Edificación existente que se mantiene	1.269,16
TOTALES		160.527,50



Leyenda		Ordenanza		Escala	
	Delimitación del ámbito de gestión		Equipamientos Existentes	OR4	1
	OR-3-2 MCA-2-16		Equipamientos	OR4	2 4
			Delimitación de la UE-124	OR4	3 4
				OR4	5

Proyecto: **Texto refundido "Modificación 3" Plan Parcial de Reforma Interior de la U.E. 1 2 4 "Área de Centralidad"**
 Situación: **Arganda del Rey** | **Plan CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO** | **1.2** | Fecha: **MARZO 2022** | Escala: **1/1000**
 Propiedad: **JUNTA DE COMPENSACIÓN "ÁREA DE CENTRALIDAD"** | Autores de proyecto: **ICPA GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L.**



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELAS CON USOS LUCRATIVOS.

En el cuadro adjunto se relacionan las diferentes edificabilidades y aprovechamientos en todas y cada una de las manzanas del Plan Parcial, utilizando los coeficientes de homogeneización definidos en los puntos anteriores de esta Memoria. Asimismo se incluyen en el Anexo unas fichas con las características de las diferentes parcelas lucrativas.

CUADRO A-1 MODIFICADO

Tipología		Parcela	m ² parcela	ocupación	U.A.S.	coef. de homogeneización	Edificabilidad total	Nº Viviendas
Residencial Libre OR 4-1		P-2	1.255,30	1.255,30	10.892,87	1,00	10.892,87	121
		P-3	2.599,33	2.209,43	11.381,67	1,00	11.381,67	146
		P-4	2.513,11	2.136,14	14.227,71	1,00	14.227,71	158
		P-5	2.681,67	2.279,42	10.249,52	1,00	10.249,52	103
		P-6	2.292,57	1.948,68	15.198,47	1,00	15.198,47	169
		P-7	2.896,58	2.462,09	11.240,86	1,00	11.240,86	125
		P-8	2.961,24	2.517,05	12.518,87	1,00	12.518,87	135
		P-9.1	1.916,13	1.628,71	10.374,56	1,00	10.374,56	115
		P-9.2	1.117,45	949,83	6.050,26	1,00	6.050,26	67
		P-10	2.407,79	2.046,62	11.695,85	1,00	11.695,85	125
		P-11	3.101,60	2.636,36	14.948,62	1,00	14.948,62	166
		P-12	2.493,79	2.119,72	10.615,77	1,00	10.615,77	118
		P-13	2.559,65	2.175,70	11.795,71	1,00	11.795,71	131
		P-14	1.344,84	1.143,11	9.710,73	1,00	9.710,73	108
		P-15.1	1.897,60	1.612,96	7.712,59	1,00	7.712,59	86
		P-15.2	1.000,86	850,73	4.067,89	1,00	4.067,89	45
	P-16	3.309,48	2.813,06	14.127,75	1,00	14.127,75	157	
Total	Total		38.348,99		186.809,70		186.809,70	2075

Tipología		Parcela	m ² parcela	ocupación	U.A.S.	coef. de homogeneización	Edificabilidad total	Nº Viviendas
Residencial Protegida	V.P.P.L.	P-17	2.949,31	2.655,28	3.616,87	0,31420809	* 11.511,04	125
	V.P.P.A.O.C.				2.902,52	0,65733309	* 4.415,60	76
	V.P.P.B.	P-18	2.291,69	1.947,94	1.375,24	0,17832191	7.712,12	100
	V.P.P.L.	P-19	1.430,96	1.216,32				114
	V.P.P.A.O.C.				4.354,10	0,65733309	* 6623,9	
	V.P.P.L.	P-20	2.466,11	2.096,19	3.388,87	0,31420809	* 10.785,44	125
	V.P.P.A.O.C.				2.291,81	0,65733309	* 3.486,00	60
	Total		9.138,07		17.929,41		44.534,10	600

* La edificabilidad total establecida para las viviendas VPPAOC será la máxima permitida, pudiéndose destinar parte o toda al tipo VPPL, cuya edificabilidad fijada podrá incrementarse en la misma cantidad en que disminuya la anterior de VPPAOC.



TEXTO REFUNDIDO. MEMORIA.
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO
UE 124 "ÁREA DE CENTRALIDAD"

Tipología		Parcela	m ² parcela	ocupación	U.A.S.	coef. de homogeneización	Edificabilidad total
Comercial		P-1	2.512,61	1.884,56	2.744,98	0,98034881	2.800,00
		P-2	1.255,30	753,18	515,93	0,98034881	526,27
		P-3	2.599,33	1.549,51	1.362,82	0,98034881	1.390,14
		P-4	2.513,11	1.028,36	589,97	0,98034881	601,80
		P-5	2.681,67	1.609,00	1.180,80	0,98034881	1.204,47
		P-6	2.292,57	0,00	0,00	0,98034881	0,00
		P-7	2.896,58	1.158,63	625,78	0,98034881	638,32
		P-8	2.961,24	1.776,74	1.418,94	0,98034881	1.447,38
		P-9.1	1.916,13	470,67	274,84	0,98034881	280,35
		P-9.2	1.117,45	287,72	160,31	0,98034881	163,52
		P-10	2.407,79	1.083,50	801,96	0,98034881	818,04
		P-11	3.101,60	775,40	430,27	0,98034881	438,89
		P-12	2.493,79	623,45	355,88	0,98034881	363,01
		P-13	2.559,65	1.151,84	783,33	0,98034881	799,03
		P-14	1.344,84	0,00	0,00	0,98034881	0,00
		P-15.1	1.897,60	0,00	0,00	0,98034881	0,00
		P-15.2	1.000,86	0,00	0,00	0,98034881	0,00
		P-16	3.309,48	1.489,26	728,86	0,98034881	743,47
		P-17	2.949,31	1.770,19	1.517,91	0,98034881	1.548,34
		P-18	2.291,69	1.180,79	845,46	0,98034881	862,41
	P-19	1.430,96	953,25	562,50	0,98034881	573,78	
	P-20	2.466,11	1.479,67	1.380,40	0,98034881	1.408,07	
	Total		49.999,67	21.025,72	16.280,94		16.607,29

Tipología		Parcela	m ² parcela	ocupación	U.A.S.	coeficiente de homogeneización	Edificabilidad total
Hotelero OR 4-5		P-1	2.512,61		6.352,66	1,11712798	5.686,60
	Total		2.512,61		6.352,66		5.686,60

Tipología		Parcela	m ² parcela	ocupación	U.A.S.	coeficiente de homogeneización	Edificabilidad total
Existente		P-25	1.269,16	1.126,00	4.500,00	1,00	4.500,00
	Total		1.269,16		4.500,00		4.500,00

Totales					231.872,71		258.137,69
----------------	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------

Arganda del Rey.

Equipo redactor Texto refundido MP nº 3 - MARZO DE 2022.

GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA SL)

Hotelero: Capítulo 2º, Apartado 5, Artículo: 5.02.21, Apartado 6, Artículo: 5.02.22

Terciario: Capítulo 2º, Sección 3ª, Apartado 1, Artículo: 5.02.17, Apartado 2, Artículo: 5.02.18, Apartado 3, Artículo 5.02.19

Equipamientos: Título V, Capítulo 2º, Sección 6ª.

10. Normas para las parcelaciones.

La parcelación de las superficies edificables la determinará el correspondiente proyecto de Reparcelación, según prevé la Ley 9/2001 de la C.AM.

Las parcelas emergentes cumplirán los artículos 3.02.14, 3.05.15 de las NN.GG. del Plan General Vigente.

11. Normas para los Proyectos de Urbanización.

Serán las detalladas en el Plan General en los artículos: 2.02.17 - 2.02.18 - 2.02.19 - 2.02.20 - 2.02.21 - 2.02.22 - 2.02.23 - 2.02.24 - 2.02.25 - 2.02.26 - 2.02.27 - 2.02.28 - 2.02.29 Y 2.02.30.

12. Normas de edificación.

12.1. Normas Particulares para la UE-124

12.1.1. Ordenanza OR-4

12.1.1.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación característica de la edificación multifamiliar en al ámbito de la UE-124, ocupado por manzana cerrada o abierta.

Su delimitación se contiene en la serie de planos del PPRI desarrollado en la UE-124.

12.1.1.2. Clasificación por grados:

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

- ✓ **Grado 1:**
 - Uso Característico:
 - Residencial en vivienda Colectiva.
 - Usos Permitidos en edificio exclusivo:
 - Residencial en vivienda colectiva.
 - Usos Compatibles con el característico:
 - Comercial en Planta Primera, Baja e inferiores, en sus categorías: C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6.
 - Hostelería en planta Baja, en sus categorías R-1 y R-2
 - Bares de Copas y Actividades Recreativas en planta Baja, en su categoría BC-1
 - Sanitarios en Planta Primera y Baja.
 - Docente profesional o laboral en Planta Primera y Baja.
 - Deportivo en Planta Baja y Primera.
 - Recreativo y Espectáculos en Planta Primera y Baja en sus categorías: E-1 y E-2.
 - Terciario de Oficinas y Bancos en Planta Baja y Primera, en sus categorías: O-1 y O-2.
 - Taller artesanal en planta Baja.

- ✓ **Grado 2:**
 - Uso Característico:
 - Residencial en vivienda Colectiva Protegida. VPPB.
 - Usos Permitidos en edificio exclusivo:
 - Residencial en vivienda colectiva Protegida.
 - Usos Compatibles con el característico:
 - Comercial en Planta Primera, Baja e inferiores, en sus categorías: C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6.
 - Hostelería en planta Baja, en sus categorías R-1 y R-2
 - Bares de Copas y Actividades Recreativas en planta Baja, en su categoría BC-1
 - Sanitarios en Planta Primera y Baja.
 - Docente profesional o laboral en Planta Primera y Baja.
 - Deportivo en Planta Baja y Primera.
 - Recreativo y Espectáculos en Planta Primera y Baja en sus categorías: E-1 y E-2.
 - Terciario de Oficinas y Bancos en Planta Baja y Primera, en sus categorías: O-1 y O-2.
 - Taller artesanal en planta Baja.

- ✓ **Grado 3:**
 - Uso Característico:
 - Residencial en vivienda Colectiva Protegida de precio limitado.
 - Usos Permitidos en edificio exclusivo:
 - Residencial en vivienda colectiva Protegida de precio limitado VPPL.
 - Usos Compatibles con el característico:
 - Comercial en Planta Primera, Baja e inferiores, en sus categorías: C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6.
 - Hostelería en planta Baja, en sus categorías R-1 y R-2
 - Bares de Copas y Actividades Recreativas en planta Baja, en su categoría BC-1
 - Sanitarios en Planta Primera y Baja.
 - Docente profesional o laboral en Planta Primera y Baja.
 - Deportivo en Planta Baja y Primera.
 - Recreativo y Espectáculos en Planta Primera y Baja en sus categorías: E-1 y E-2.
 - Terciario de Oficinas y Bancos en Planta Baja y Primera, en sus categorías: O-1 y O-2.

- Taller artesanal en planta Baja.
- ✓ **Grado 4:**
 - Uso Característico:
 - Residencial en vivienda Colectiva Protegida para alquiler con opción de compra VPPAOC.
 - Usos Permitidos en edificio exclusivo:
 - Residencial en vivienda colectiva Protegida para alquiler con opción de compra.
 - Usos Compatibles con el característico:
 - Comercial en Planta Primera, Baja e inferiores, en sus categorías: C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6.
 - Hostelería en planta Baja, en sus categorías R-1 y R-2
 - Bares de Copas y Actividades Recreativas en planta Baja, en su categoría BC-1
 - Sanitarios en Planta Primera y Baja.
 - Docente profesional o laboral en Planta Primera y Baja.
 - Deportivo en Planta Baja y Primera.
 - Recreativo y Espectáculos en Planta Primera y Baja en sus categorías: E-1 y E-2.
 - Terciario de Oficinas y Bancos en Planta Baja y Primera, en sus categorías: O-1 y O-2.
 - Taller artesanal en planta Baja.
- ✓ **Grado 5:**
 - Uso Característico:
 - Hotelero.
 - comercial
 - Usos Permitidos en edificio exclusivo:
 - Comercial en tres primeras plantas (hasta PB+II) en sus categorías: C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6.
 - Hotelero en sus categorías H-1 y H-2.
 - Deportivo.
 - recreativo y espectáculos, en tres primeras plantas (PB+II) en categorías E-1, E-2 y E-3
 - Usos Compatibles con el característico:
 - Comercial en las tres primeras plantas (PB+II), en sus categorías: C-1,C-2,C-3,C-5 y C-6.
 - Sanitarios en Planta Baja.
 - Docente profesional o laboral en Planta Baja.
 - Deportivo en Planta Baja.
 - Recreativo y Espectáculos en las tres primeras plantas (PB+II) en sus categorías: E-1, E-2 y E-3.
 - Hostelería en sus categorías R-1 y R-2
 - Bares de copas y espectáculos en tres primeras plantas (PB+II) Categorías BC-1 y BC-2
 - Terciario de Oficinas y Bancos en sus categorías: O-1 y O-2.
 - Taller artesanal en planta Baja.
 - Aparcamiento e infraestructuras básicas (Centros de transformación eléctrica) en PB y Sótanos.

12.1.1.3. Condiciones de parcelación:

Para que una parcela pueda ser soporte de edificación al amparo de esta Ordenanza deberá contar con una superficie mayor o igual a 1.000 m².

12.1.1.4. Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela deberá prever frentes edificables no menores de 20,00 m., al menos uno, y espacio en que puedan inscribirse círculos de 20,00 m., de diámetro.

12.1.1.5. Frente máximo:

No existe frente máximo para parcelas resultantes.

12.1.1.6. Condiciones de ocupación de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela:

- Para las plantas sótanos y semisótanos, la ocupación máxima en planta será del 100%.
- Para el resto de las plantas la ocupación máxima permitida será la que se expresa en el cuadro A-1 en el anexo de la memoria.

12.1.1.7. Alineaciones.

Las alineaciones para la edificación, señaladas en los planos de alineaciones y rasantes de la propuesta, presentan tres tipologías:

1. Alineación Oficial: que determina el lindero entre la parcela y los suelos de uso y dominio público. La edificación podrá dejar sin cubrir hasta un máximo del 20% de la longitud recta de dos alineaciones oficiales de cada manzana. salvo aquellos casos, en los que debido a la particular conformación de la parcela, la aplicación de esta limitación impida el cumplimiento del CTE (HS 3) u otras normativas.

2. Alineación en Planta baja: que determina la posición vinculante de la fachada exterior de los locales comerciales en Planta Baja. La edificación podrá dejar sin cubrir hasta un máximo del 20% de la longitud recta de dos alineaciones oficiales de cada manzana salvo aquellos casos, en los que debido a la particular conformación de la parcela, la aplicación de esta limitación impida el cumplimiento del CTE (HS 3) u otras normativas.

3. Alineación Vinculante: que determina la posición vinculante de la fachada exterior de los edificios en altura, salvo la advertido para los locales comerciales en planta baja. La edificación podrá dejar sin cubrir hasta un máximo del 20% de la longitud recta de dos alineaciones oficiales de cada manzana. salvo aquellos casos, en los que debido a la particular conformación de la parcela, la aplicación de esta limitación impida el cumplimiento del CTE (HS 3) u otras normativas.

12.1.1.8. Retranqueos.

Los retranqueos mínimos serán los marcados por la alineación oficial y la obligatoria en la edificación de conjunto y la específica para comercial en planta baja, representada en los planos de alineaciones del PPRI.

En planta ático será obligatorio el retranqueo de 3,0m, desde el plano de fachada que linde con la calle.

12.1.1.9. Separaciones a lindes.

La separación a lindes laterales será siempre como mínimo los 2/6 de la altura de la edificación a construir.

Las edificaciones de distinta parcela podrán adosarse en los lindes laterales, siempre y cuando exista conformidad por los propietarios de las mismas.

12.1.1.10. Cerramientos interiores de parcela.

Los muros de cerramiento de las parcelas no podrán superar los 0,60 m., de altura, medidos desde la rasante definitiva de la parcela más baja.

En todo caso las parcelas podrán disponer de vallas permeables de cerrajería de 2,00 m., de altura máxima al efecto de garantizar adecuadamente su protección.

12.1.2. Condiciones de la edificación.

12.1.2.1. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y metros sobre la rasante, según establece el artículo 1.04.08 de las NNGG del Plan General, será para cada grado la representada en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Sobre las anteriores alturas de comisa se permitirá cubierta inclinada y con una pendiente máxima del 30% medida desde la arista superior del alero y áticos habitables con cubierta plana.

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

12.1.2.2. Fondo máximo edificable.

No se determina fondo máximo.

12.1.2.3. Fondo mínimo edificable.

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

12.1.2.4. Vivienda exterior.

Tendrá la consideración de vivienda exterior la que cumpla alguna de Las siguientes consideraciones:

- ✓ La vivienda que tenga huecos a una vía pública.
- ✓ La vivienda que tenga huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro siempre que se verifique:
 - Que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura.
 - Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

- ✓ La vivienda que tenga iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:
 - La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco será 1/2 de la media de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la cornisa del edificio propio y opuesto.
 - Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción.

12.1.2.5. Edificabilidad.

Se entenderá por superficie edificable la marcada para cada parcela en el cuadro A-1, que contiene el Anexo a la Memoria Justificativa del presente PPRI, teniendo en cuenta la forma de computar superficie edificable señalada en el artículo 1.04.12 de las NNGG del Plan General, con las siguientes excepciones:

- ✓ En planta baja las zonas porticadas, no computarán como superficie edificada.
- ✓ En plantas piso. las terrazas descubiertas o cerradas tan solo por dos paredes no computarán como superficie edificada , mientras que las que están cerradas por tres paredes computarán su superficie en un 50% de su edificabilidad siempre que su superficie útil no supere el 8% de la útil de la vivienda con un máximo de 8m², la superficie de terraza que sobrepase estos parámetros computará al 100%.

12.1.2.6. Alturas reguladoras.

Alturas libres mínimas de plantas para todos los grados:

En planta baja: 3,00 m.

En planta pisos: 2,65 m.

La altura máxima de la edificación para todos los grados:

Pb+14:	48,00 m.
Pb+12:	42,00 m.
Pb+11:	39,00 m.
Pb+10:	36,00 m.
Pb+9:	33,00 m.
Pb+8:	30,00 m.
Pb+7:	27,00 m.
Pb+6:	24,00 m.
Pb+5:	21,00 m.
Pb+4:	18,00 m.
Pb+3:	15,00 m.
Pb+2:	12,00 m.
Pb+1:	9,00 m.

12.1.2.7. **Cuerpos volados en todos los grados.**

Se prohíben los cuerpos volados cerrados en todos los grados salvo lo que se determine en la propuesta de pautas compositivas y formales aprobada por el Consejo Asesor para los ámbitos denominados PIEL-1 y PIEL-2 definidos en las Normas Particulares de este documento.

Se permiten cuerpos volados cerrados* solamente hacia patio de manzana computando a efectos de ocupación y edificabilidad (sin una limitación expresa de ancho volado).

Se permiten **cuerpos volados** hacia calle o espacio exterior público:

- **Balcones** con un vuelo máximo de 0,45m respecto a la alineación oficial, podrán llevar peto diáfano o de material opaco.

- **Miradores** con un vuelo máximo de 0,75m respecto a la alineación oficial.

Los cuerpos volados (balcones y miradores) podrán agruparse o colocarse como elementos independientes. La suma de la proyección en planta de todos los vuelos permitidos no excederá del 60% de la longitud de cada fachada en la planta correspondiente.

No se permiten terrazas por fuera de la alineación oficial.

Para desarrollar sistemas activos de protección solar y ventilación para control de temperatura se admitirán distintos tipos de salientes en fachadas:

- Estructuras ligeras tipo 'doble piel', que podrán estar formados por elementos verticales, horizontales o bien por una combinación de ambos, pudiendo ocupar toda la longitud de fachada. Se podrán colocar a una distancia máxima de 45 cm respecto al plano de fachada.
- Elementos volados sólidos horizontales siempre que no se coloquen como prolongación de los forjados existentes. Su anchura máxima será de 45 m.

En los dos casos anteriores la altura mínima de estos salientes sobre la rasante de la acera será de 3.20 m. Estos elementos estarán excluidos del cómputo de edificabilidad.

Se permiten salientes hacia patio interior de parcela computando a efectos de ocupación y edificabilidad.

*Se considera cuerpo volado cerrado todo volumen que no es balcón, mirador ni terraza.

12.1.2.8. Entreplantas.

Se admiten entreplantas comerciales terciarias o de almacenaje en todos los grados según el artículo 1.04.25 del PGOU de Arganda del Rey, con un máximo del 50 % de la planta a la que sirven y computando edificabilidad.

12.1.2.9. Edificaciones complementarias.

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

- ✓ Altura máxima 1 planta.
- ✓ Altura máxima de cornisa menor o igual a la planta baja del edificio principal
- ✓ Altura máxima de cumbrera menor que la cornisa incrementada en 0.80 m.
- ✓ Separación mínima a las edificaciones residenciales igual a 1,5 veces la altura de la planta baja de la edificación principal.

12.1.2.10. Plazas de parking.

Por cada 100m² de edificación o fracción de uso residencial o comercial, deberá preverse como mínimo una plaza y media de parking en el interior de la parcela privada.

Para obtener esta dotación de plazas de aparcamiento se realizarán tantos sótanos como sean necesarios.

Debido a la maniobrabilidad de estos garajes se podrá superar el límite máximo de 30 m² por plaza de aparcamiento establecido en el art. 5.02.30 del P.G.O.U. de Arganda del Rey.

Al menos el 10 % de las plazas de garaje tendrán una dimensión mínima de 2.40 x 5.00 m.

Los anchos de las calles de circulación se ajustarán a las dimensiones fijadas por el Plan General. En cualquier caso siempre se debe garantizar la accesibilidad a las plazas de garaje.

El Ayuntamiento, con criterio excepcional, podrá eximir de parte de la obligación de disponer de la dotación total de plazas de aparcamiento en una parcela y aceptar traspasar la dotación de plazas de garaje que faltase a otras parcelas o edificios por compensación en los que concurren circunstancias que a juicio de los servicios municipales hagan inviable su cumplimiento o lo desaconsejen, como por ejemplo, un número excesivo de sótanos.

La exención parcial de la dotación de plazas de garaje en una parcela y su traspaso a otra parcela requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de aparcamiento y así se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

12.1.2.11. Condiciones estéticas y de composición.

No existen condiciones estéticas y compositivas para la edificación, salvo lo dispuesto para los ámbitos de desarrollo y gestión señalados en las Normas Particulares de este documento de estas Normas.

12.1.2.12. Condiciones de uso característico.

El uso característico es el marcado en el cuadro A-1, que contiene el Anexo a la Memoria justificativa del presente PP.

12.1.2.13. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

12.1.2.13.1 **Condición 1ª.** En planta sótano y semisótano, se permiten los almacenes, instalaciones o servicios de los usos autorizados en la planta baja.

12.1.2.13.2 **Condición 2ª.** En planta sótanos y semisótanos se permiten aparcamientos públicos o comunitarios.



12.1.2.13.3 **condición 3ª.** Se permite en el uso comercial los establecimientos hoteleros, siempre y cuando dispongan de accesos distintos a planta del comercial.

12.1.2.13.4 **condición 4ª** Se permite el uso terciario y comercial en planta baja y primera, siempre que dispongan de accesos distintos a plantas superiores.

12.2. Normas particulares.

P-1 PIEZA TERCIARIA

Las Características de la pieza son las siguientes:

Superficie neta de parcela	2.512,61 m2s
Superficie máxima de ocupación PB, I, II	1.884,56m2s (75%)
Superficie máxima ocupación resto de plantas	753,78 m2s (30%)
Altura máxima	XV
Aprovechamiento máximo	9.097,64 m2ch
Aprovechamiento máximo comercial	2.744,98 m2ch
Aprovechamiento máximo hotelero	6.352,66 m2ch
Superficie edificable máxima comercial	2.800,00 m2c
Superficie edificable máxima hotelera	5.686,60 m2c

Uso Característico:

Hotelero

Comercial

Usos permitidos en edificio exclusivo:

Comercial en tres primeras plantas (hasta PB+II) en Categorías C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6

Hotelero en Categorías H-1 y H-2

Deportivo.

Recreativo y Espectáculos en tres primeras plantas (hasta PB+II) en sus categorías: E-1, E-2 y E-3

Usos compatibles con el característico:

Comercial en tres primeras plantas (hasta PB+II) en Categorías C-1, C-2, C-3, C-5 y C-6

Sanitarios en planta baja

Docente profesional o laboral en planta baja

Deportivo en planta baja

Recreativo y Espectáculos en tres primeras plantas (hasta PB+II) en sus categorías: E-1, E-2 y E-3

Hostelería en Categorías R-1 y R-2

Bares de copas y espectáculos en tres primeras plantas (hasta PB+II) en Categorías BC-1 y BC-2

Terciario de Oficinas y Bancos en Categorías O-1 y O-2

Taller artesanal en planta baja.

Aparcamiento e Infraestructuras básicas (Centros de transformación eléctrica) en PB y Sótanos.

Usos prohibidos:

Productivo

Residencial

El volumen adoptado en las plantas baja, primera y segunda deberá respetar sobre rasante un retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la calle peatonal situada el este, que separa la parcela de las residenciales P-2 y P-3 y respecto a la glorieta situada en la Avenida del Ferrocarril. El volumen adoptado para las restantes plantas (III a XV) será libre en su conformación, siempre que se respete el área de movimiento y la ocupación máxima definidas, el edificio que se proyecte deberá tener un carácter de hito, diferenciándose del resto de soluciones del entorno.

Se admite la construcción del uso comercial, en edificio exclusivo, sin vinculación al desarrollo del uso hotelero.

Podrán disponerse usos de servicios del edificio (considerando como tales los elementos o instalaciones necesarios y propias de cada uso) y garaje aparcamiento en tantas plantas bajo rasante como sean necesarias, aplicando para ello el módulo de 1 plaza de garaje/50 m²c.

Las fachadas de los volúmenes adoptados deberán huir de cualquier similitud con los bloques residenciales aledaños o con pieles características de los edificios residenciales habituales. En particular deberá de tenerse muy en cuenta la visión de la piel desde el eje de la Avda. de Madrid y desde la calle peatonal que acomete a la plaza, tanto de día como de noche, afectando ello a la elección de materiales, colores, iluminación, etc.

Debido a la condición de este espacio de fachada hacia la zona residencial, el cerramiento de la parcela hacia la calle peatonal deberá tratarse con un cuidado especial, dando importancia a su diseño y calidad arquitectónica

Debido a la importancia en la zona de la situación de esta parcela, y la posible afección que puede suponer su desarrollo al tráfico del entorno, junto a la solicitud de licencia de obra se deberá aportar un estudio detallado de tráfico para concretar el impacto en la seguridad vial y las medidas necesarias para garantizar la misma.

PIEL 1 y 2:

Con objeto de conseguir que el Área de Centralidad tenga una cohesión no solo funcional sino arquitectónica, garantizando así el carácter "diferencial" que se deduce de las directrices del Plan General, se delimitan dos ámbitos de composición unitaria:

- **PIEL-1:** El conjunto de fachadas que definen el 'borde*' exterior del área - frentes a la antigua N-III, a la Ctra. de Loeches y a la glorieta construida en su intersección.

- **PIEL-2:** El frente a la plaza central y a su prolongación por la calle de red general E-O.

Dado que la normativa del Plan Parcial autoriza unas ocupaciones en planta y unas alturas máximas que permiten la ubicación de la superficie edificable máxima de cada parcela con un amplio margen de holgura para facilitar la mejora de las condiciones de soleamiento, iluminación y ventilación de las viviendas, se hace necesario establecer las medidas que garanticen un resultado final unitario y "diferencial" respecto al resto de los barrios de Arganda.

A esos efectos, se prevé, para el primer proyecto con fachada a cada uno de los ámbitos citados, la presentación de una propuesta de pautas compositivas y formales de la totalidad del mismo siguiendo las directrices básicas del Plan Parcial, propuesta que será analizada por un Consejo Asesor integrado por cuatro miembros: el Ayuntamiento de Arganda del Rey, la empresa pública de Fomento, MARTINSA, propietaria mayoritaria de la unidad de ejecución (que asume, además, el compromiso de encargar dichos dos primeros proyectos) y el arquitecto autor del proyecto, debiendo pronunciarse dicho Consejo Asesor en el plazo máximo de treinta días a contar desde la entrada de la propuesta en el registro correspondiente.

La propuesta definitiva correspondiente al primer proyecto de cada ámbito, ajustada a los criterios señalados, en su caso, por el Consejo Asesor, constituirá el marco de referencia contextual para proyectos sucesivos, cada uno de los cuales deberá insertarse en el mismo como pieza de una totalidad, incorporando un plano específico del conjunto. Obviamente, cada proyecto añadido supondrá de hecho una reconstrucción de la totalidad por lo que cualquiera de las tres instituciones representadas en el Consejo Asesor podrá solicitar la opinión del mismo si considera que el edificio de que se trate incumple las pautas compositivas definidas.

PIEL-1: FACHADA EXTERIOR DEL AREA DE CENTRALIDAD

El ámbito de ordenación está constituido por las fachadas de las parcelas P-2, P-4, P-6, P-9, P-11 y P-14 a la Avda. de Madrid, Plaza del Progreso y Avda. de Loeches. Constituidos por edificios de altura máxima PB+XI+AR.

Las fachadas en cuestión se grafían indubitablemente en el Plano denominado "Ámbitos de desarrollo y Gestión" del presente Plan parcial de Reforma Interior señalándolas con la etiqueta "**PIEL-1**"

Las fachadas compondrán preferiblemente conjuntos volumétricos que tiendan a disminuir el impacto visual de la altura de la edificación, mediante cambios de colores o de plano de fachada en plantas o grupos de plantas sucesivas.

Los huecos que puedan abrirse para comunicar calle y patio de manzana tendrán una superficie mínima del 10% de la fachada y máxima del 20%.

PIEL-2. FACHADA INTERIOR DEL AREA DE CENTRALIDAD

El ámbito de ordenación está constituido por las fachadas de la parcelas denominadas P-3, P-5, P-8, P-10, P-13, P-16 al VIAL-A, además de las fachadas de las esquinas de PB+VII+AR de las manzanas P-7 y P-12 a la Plaza Este de la ordenación propuesta.

Las fachadas en cuestión se grafían indubitablemente en el Plano denominado "Ámbitos de desarrollo y Gestión" del presente Plan parcial de Reforma Interior señalándolas con la etiqueta "**PIEL-2**"

Las fachadas compondrán preferiblemente conjuntos volumétricos que tiendan a disminuir el impacto visual de la altura de la edificación, mediante cambios de colores o de plano de fachada en plantas o grupos de plantas sucesivas.

ED-2: PLAZA CENTRAL

En la Plaza Central, dada la relevancia de este espacio en el Área de Centralidad y en la ordenación ganadora del concurso, y aún cuando queda definida claramente en el Plan Parcial de Reforma Interior y su tratamiento será pormenorizadamente concretado en el Proyecto de Urbanización que desarrolle dicho documento, el Ayuntamiento podrá instar la realización de un Plan Especial de Acondicionamiento si, como consecuencia del concurso posterior convocado para el diseño de los edificios dotacionales situados en la misma, fuera necesario adecuar aspectos tales como: pavimentación, jardinería, arbolado, mobiliario urbano o iluminación, adecuación que no podrá alterar los accesos al aparcamiento, niveles del viario E-O o topografía general incluido el paso sobre la calzada de dicha vía definidos en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. En cualquier caso este Plan Especial no podrá suponer incremento de coste ni retraso en los plazos de ejecución previstos.

CAPÍTULO 2.5 APD-5: RONDA DE LOS ALMENDROS

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	UE-125	PPRI (BOCM nº 176 de 26-7-2006)

Art. 7.06.12. ORDENANZA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR (OR-2).

1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares o bifamiliares sobre ensanches o parcelaciones periféricas del casco característico de Arganda del Rey.

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

2.- Clasificación en grados.

Se contemplan dos grados dependientes exclusivamente del ancho característico de la calle a la que dan frente:

Grado 1º: Calles de ancho igual o menor de 6 m.

Grado 2º: Calles de ancho mayor de 6 m.

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

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.

No podrán autorizarse segregaciones de parcelas, rectificaciones de linderos o reparcelaciones de las que resulten parcelas que no cumplan esta condición de parcela mínima.

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.

No podrán autorizarse segregaciones de parcelas, rectificaciones de linderos o reparcelaciones de las que resulten parcelas que no cumplan estas condiciones de frente y parcela mínimas.

3.3.- Frente máximo.

El frente máximo de parcela obtenible por agrupación o rectificación de linderos de varias primitivas no podrá ser mayor de 12 m.

La medición de altura máxima de la edificación prescrita por el artículo 1.04.08 de las NNGG se realizará en su caso para cada parte de fachada de 12 m. de longitud para el caso de parcelas con frente mayor de 12 m. para las que se acredite suficientemente su inscripción registral anterior al 1 de Diciembre de 1.996.

4.- Condiciones de ocupación de parcela.

4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

a) Para las plantas sótanos, semisótanos, bajas y de pisos

 Será el 75% de la superficie calificada de parcela.

b) 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.

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

d) 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.

e) Cuando se opte por retranqueos de fachada respecto a la alineación, con las condiciones del artículo 4.2.1.- de esta Ordenanza, éste no podrá provocar la superación del fondo máximo edificable del artículo 5.1.2.- de esta Ordenanza.

4.2.- Retranqueos.

1.- Se permiten los retranqueos de la fachada respecto al frente de parcela menores de 2,50 m., en todo o parte del mismo, siempre que el cociente entre la profundidad del retranqueo y la longitud retranqueada de la fachada sea menor de 1/2.

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.

- 2.- La edificación cumplirá un retranqueo mínimo de 2,5 m. al fondo de parcela.
- 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 15° .
- 4.- No se considerarán linderos de fondo de parcela los que formen con alguno de los frentes de parcela un ángulo mayor de 75° y se encuentren dentro de las franjas de 12 m. paralelas a los frentes de la parcela.
- 5.- Se autorizan retranqueos a los linderos laterales de parcela con una dimensión mínima de 2,5 metros previa inscripción registral de dicha condición en las dos parcelas que lo comparten.

4.3.- Cerramientos interiores de parcela.

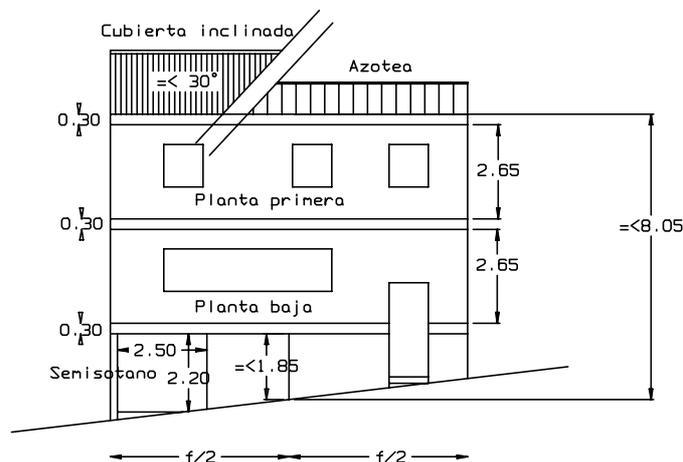
- 1.- Los muros de cerramiento de parcelas no podrán superar los 1,85 m. de altura, medidos desde la rasante definitiva de la parcela mas baja.
- 2.- A pesar de lo anterior toda parcela podrá disponer de un muro de cerramiento opaco de 1,20 m. de altura desde la rasante de su propio terreno.
- 3.- En 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.

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 de 7,0 m. para el Grado 1º y de 8,05 m. para el Grado 2º.



- 2.- Excepcionalmente la planta baja de las edificaciones reguladas por esta Ordenanza podrá presentar una cota de la cara inferior de su forjado inferior de 1,85 m., medida en las condiciones del artículo 1.04.22 de las NNGG.
- 3.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos aguas paralelas a la alineación de calle, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

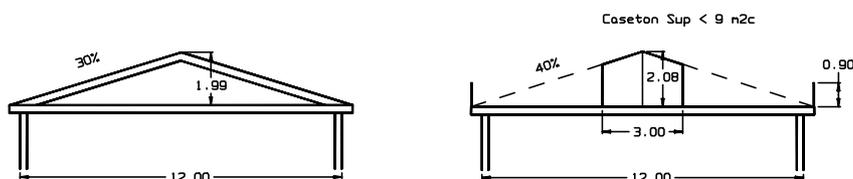


Gráfico 2: Tipos y pendientes de cubierta

- 4.- También se permiten azoteas rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m. Podrán rematarse también las azoteas con faldones de cubierta con una inclinación máxima del 50%, medida desde la arista superior del alero, y una altura máxima de 1,00 m.

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

- Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 9 m²c., medidos según establece el artículo 1.04.07.3.a) de las NNGG.
- Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 4 m.
- El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubricción de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 40%.

5.1.2.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable para ambos grados será de 12 m.

5.1.3.- Fondo mínimo edificable para todos los grados.

No se define fondo mínimo edificable en todos los grados.

5.1.4.- Fondo excepcional en supuestos de utilidad pública.

No se autorizan fondos edificables por encima de los permitidos en los epígrafes **5.1.2 y 5.1.3.**

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 1.04.07 de las NNGG del presente Plan General.
- b) La densidad máxima de parcela será la resultante de disponer una sola vivienda sobre cada parcela.

5.3.- Condiciones de separación para todos los grados.

No se establecen condiciones de separación entre edificaciones.

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.

Queda prohibido todo tipo de terrazas, balcones, miradores, etc. que sobresalgan del plano de fachada definido por el Art. 1.04.43 de las NNGG del presente Plan General.

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.

- a) Se permiten los canalones en cornisa y sus bajantes de pluviales en fachada.

A fin de evitar el goteo de los faldones de las cubiertas podrán disponerse 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 a la red general de saneamiento.

- b) No se permiten mas salientes en la fachada que los puramente ornamentales y el resalte de escalones de entrada, zócalos o molduras de huecos siempre que no superen los 0,05 m.
- c) 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.
- d) Se permiten aleros o cornisas de coronación de edificios en prolongación del forjado de techo de la última planta permitida por la presente Ordenanza, con un ancho máximo igual al del forjado y un vuelo máximo de 0,30 m.

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

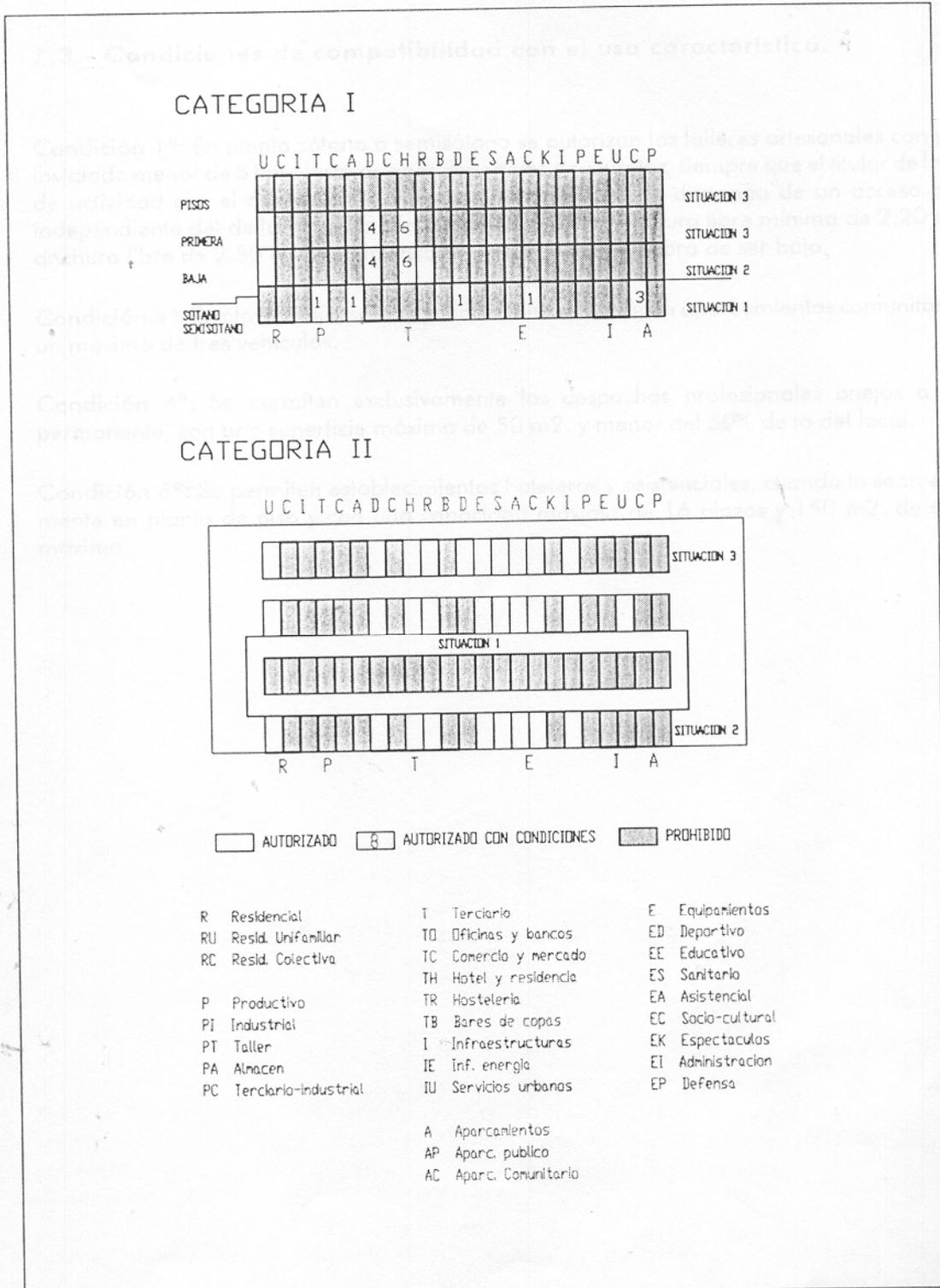
Los materiales podrán usarse libremente de entre los disponibles en el mercado.

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 las 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 de OR-2

7.1.- Gráfico de compatibilidad de usos.



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 5 Kw e instalaciones deportivas o culturales, siempre que el titular de la licencia de actividad sea el mismo de la vivienda unifamiliar y que disponga de un acceso directo e independiente del de la vivienda a la vía pública, con una altura libre mínima de 2,20 m. y una anchura libre de 2,50 m. En todo caso el riesgo de fuego habrá de ser bajo.

Condición 3ª: En planta baja, sótano y semisótano se permiten aparcamientos comunitarios para un máximo de tres vehículos.

Condición 4ª: 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 6ª: 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.

CAPÍTULO 2.6 APD-6: MANZANA CALLE SILOS-DE LA HOZ

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-6	MANZANA CALLE SILOS-DE LA HOZ	UE-135	PE (A.D. 2-3-2011)

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.

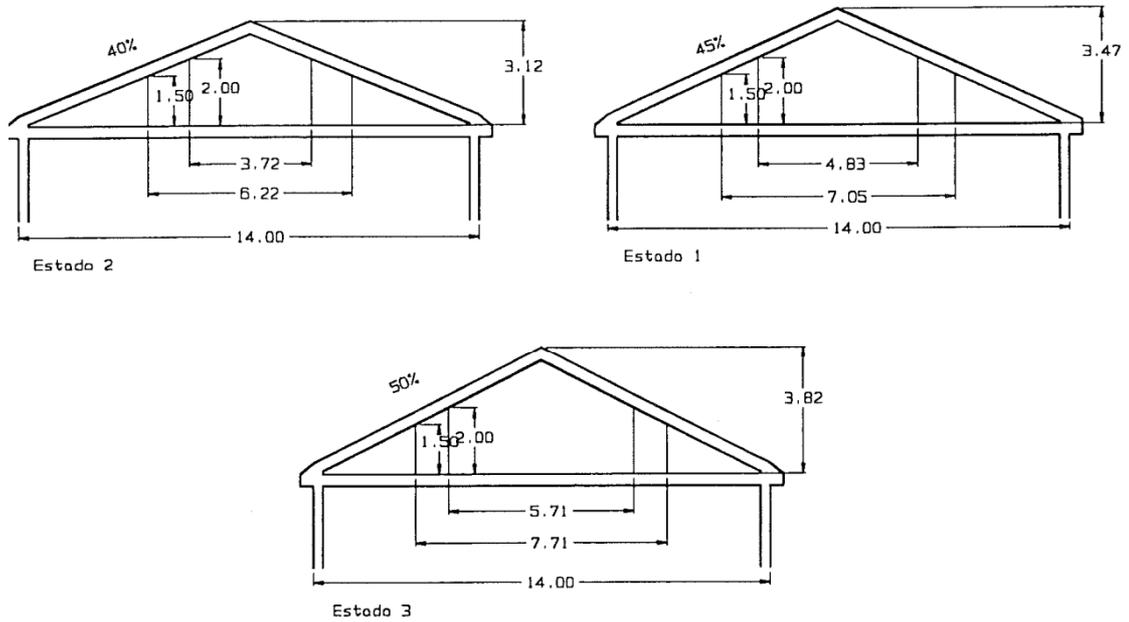


Grafico 1: Pendientes máximas de cubierta y bajocubierta

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.

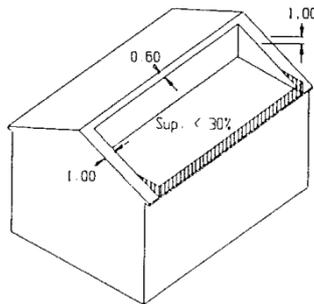


Gráfico 2. Condiciones de las azoteas

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 m²c 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.*

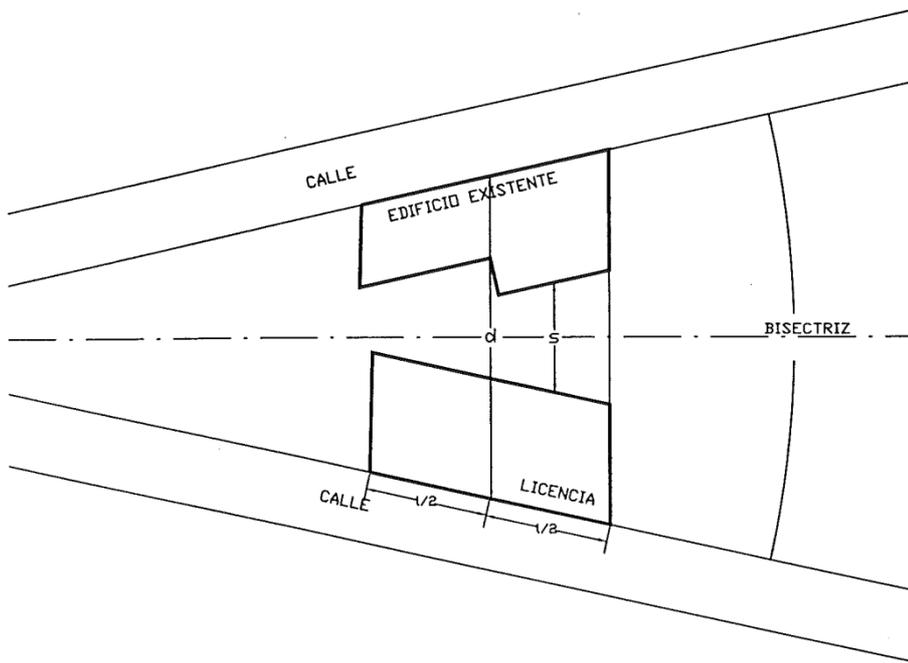
- a) Se entenderá por superficie edificable de parcela la resultante del porcentaje de ocupación máxima, del fondo máximo de la edificación y de la altura máxima, teniendo en cuenta la forma de computar superficie edificable señalada por el artículo 1.04.12 de las NNGG del presente Plan General.
- b) 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	I	PE	UCP	
USO 1					4	6		7	6	7	7	CONDICIÓN 3
USO 2					8	10	6	5	7	8	7	CONDICIÓN 3
USO 3		2	2	2	6	6						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	I	PE	UCP	
USO 1					4							CONDICIÓN 1
USO 2					6							CONDICIÓN 1
USO 3					6							CONDICIÓN 1
USO 4					6							CONDICIÓN 1
	R	P	T				E					A

AUTORIZADO
 4 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 6 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Turístico	E	Equipamiento
RU	Residencial Urbano	TD	Difusión y Servicios	ED	Deportivo
RC	Residencial Colonial	TC	Comercio y Mercado	EE	Educación
P	Protección	TH	Hotelería y Restaurantes	EP	Parque
PI	Industrial	TR	Hotelería	EA	Animación
PT	TB	Actividades Recreativas	BO	Recursos Culturales	
PA	Almacén	I	Infraestructuras	BE	Espectáculos
PC	Turístico-Residencial	IE	Infraestructura Energía	EJ	Administración
		ES	Servicios Urbanos	EP	Difusión
		A	Aparcamiento		
		AP	Aparcamiento Público		
		AC	Aparcamiento Comunitario		

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.

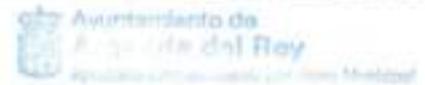
Condición 9ª: Se autorizan siempre que su superficie sea menor de 100 m².

3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Las determinaciones estructurantes aplicables a la UE 135 serán las establecidas en la correspondiente ficha del PGOU, con el ajuste de la delimitación y del grado de la tipología arriba indicadas, con los ajustes en ORI que se indican:

SUPERFICIE	5.864,58 m ² s
AREA DE REPARTO	AR-103
CUATRIENIO	-
USO CARACTERÍSTICO	OR-1
APROVECHAMIENTO	1,975 m ² ch(OR 1)
CALIFICACIÓN	OR 1-3-8 VPPL

Las condiciones de la ordenanza OR 1-3-8 VPPL se regulan en la ordenanza del PGOU para la tipología OR-1 en su Estado 8 en todas sus determinaciones que no se haga referencia en las modificaciones pormenorizadas introducidas en este Plan Especial que se exponen a continuación:



en fecha: - 2 MAR 2011
LA SECRETARIA GENERAL

3.1.-CONDICIONES APLICABLES DE LA OR 1-3-8-VPPL EN LA UE 135.

3.1.1.- Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones en el ámbito de la UE 135.

Se permiten edificios con o sin patios interiores.

El espacio de parcela no ocupada por los edificios tendrá la consideración de espacio libre de edificación de uso comunitario abierto al uso público.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, la Unidad de Ejecución 135, dentro de las funciones que tiene el Plan Especial para regular pormenorizadamente la ordenación.

Su delimitación se contiene en la Serie de Planos contenidos en este Plan Especial.

3.1.2.- Clasificación en grados.

No existe ningún grado diferenciador en esta ordenanza "OR 1-3-8 VPP".

3.1.3.- Condiciones de parcela.

3.1.3.1.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 135 m² aplicable a todas las parcelas calificadas de este modo.

Arganda del Rey
Ayuntamiento de Arganda del Rey
Ayuntamiento de Arganda del Rey

en fecha - 2 MAR. 2011
LA SECRETARIA GENERAL

3.1.3.2.- Frente mínimo.

El frente mínimo, al tratarse de un ámbito muy concreto se remite a los planos de detalle de este Plan Especial.

3.1.3.3.- Frente máximo.

No existe determinación de frente máximo de parcela.

3.1.3.4.- Diámetro mínimo del círculo inscribible.

Las parcelas deberán de permitir inscribir un círculo de radio mínimo 7m.

3.1.4.- Condiciones de ocupación de parcela.

3.1.4.1.- Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie de parcela neta calificada, y será permitida la que se defina en el área de movimiento de acuerdo con los correspondientes planos anexos a este Plan Especial.

en fecha - 2 MAR. 2011

PLAN ESPECIAL UE 135 "MANZANA CALLE SILOS-CALLE DE LA HOZ"

Arganda del Rey (Madrid)

Febrero de 2011

LA SECRETARÍA GENERAL

La ocupación en plantas de semisótano será la asignada por los planos adjuntos a este Plan Especial. Tendrán el mismo área de movimiento que la plantas baja y de pisos.

La ocupación en plantas de sótano (sótano I, II, III y IV) estará compuesta por las áreas de movimiento asignadas en los planos adjuntos y, en su caso por el subsuelo, desafectado dentro de los límites permitidos en este Plan Especial, de las Redes Locales de Transportes y Comunicaciones.

Se permitirá a juicio de los servicios técnicos municipales que la cimentación de la futura edificación resultante rebase mínimamente la línea de edificación sin alteraciones de rasante. Dicho juicio se realizará previamente a la concesión de la licencia de obras.

3.1.4.2.- Retranqueos.

Las edificaciones no podrán retranquearse en planta baja y de pisos I, II y III a las alineaciones de las calles Silos, de la Hoz y Amargura, según las alineaciones marcadas por este Plan Especial.

3.1.4.3.- Cerramientos de parcela.

No se permiten ningún tipo de cerramiento de parcela, a excepción de la zona marcada por el área de movimiento de la parcela indicativa L.03.

3.1.5.- Condiciones de la edificación.

3.1.5.1.- Dimensiones de la edificación.



- 2 MAR 2011
LA SECRETARÍA GENERAL

3.1.5.1.1.- Altura máxima de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación medida en número de plantas y en metros sobre la rasante, será igual o menor a Planta baja y cuatro (4) de pisos con una altura máxima de cornisa de 16,50 m.

Se remite a los planos adjuntos a este Plan Especial la volumetría permitida en cuanto a rasantes y el escalonamiento ineludible de la edificación.

2.- Sobre las anteriores alturas de cornisa se permitirá cubierta inclinada a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 50% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

Las diferencias entre de rasantes resultantes produce en las edificaciones futuras de la calle Amargura una dualidad con respecto a su altura máxima. El volumen capaz se limita por las alturas máximas (y el número de plantas) y por la inclinación de las cubiertas.

Ese volumen capaz está motivado en la aplicación de las alturas máximas tanto en la calle Amargura, como en la plaza que se crea. Son alturas de cornisa distintas en términos absolutos. A partir de esa altura de cornisa se toma la inclinación permitida (50%) y la cumbre será la línea de intersección de los planos inclinados de cubierta.

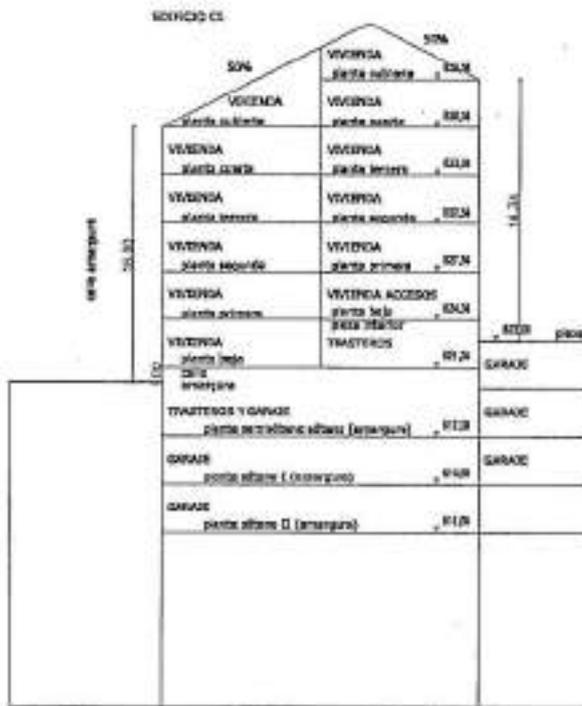
El resultado es una edificación con la cumbre desplazada de la mitad de la edificación hacia la plaza de nueva creación.

PLAN ESPE

Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Ayuntamiento de Arganda del Rey Madrid

Fecha - 2 MAR 2011

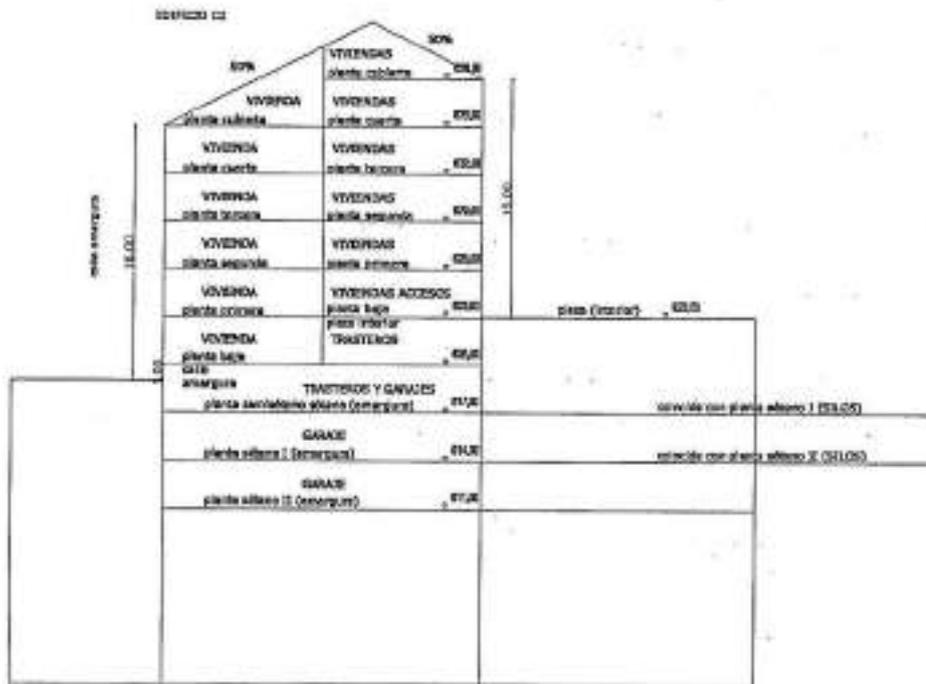
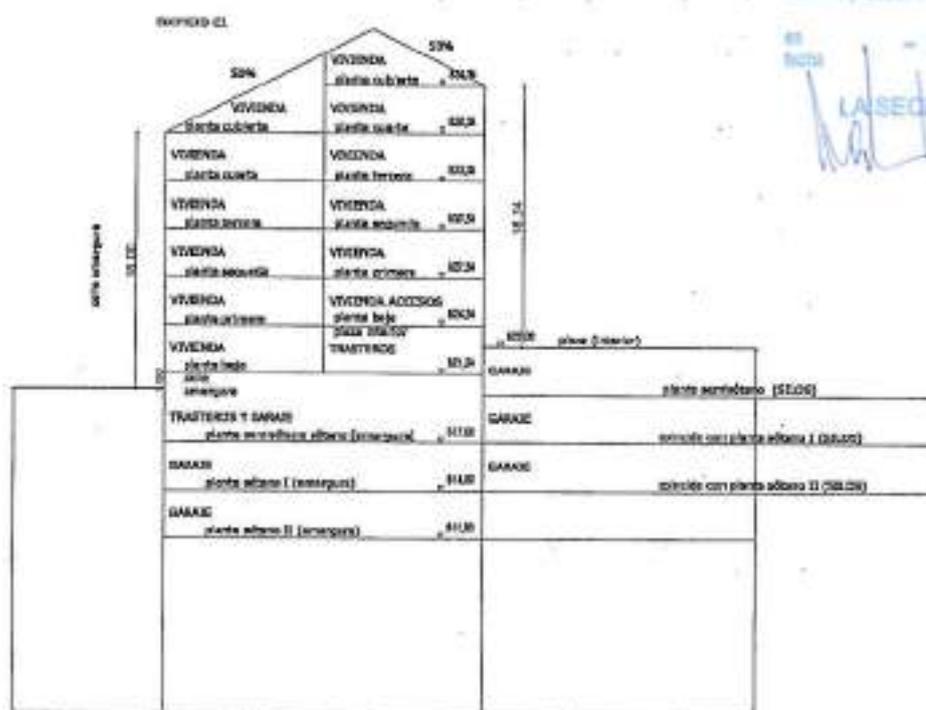
LA SECRETARIA GENERAL
[Handwritten Signature]

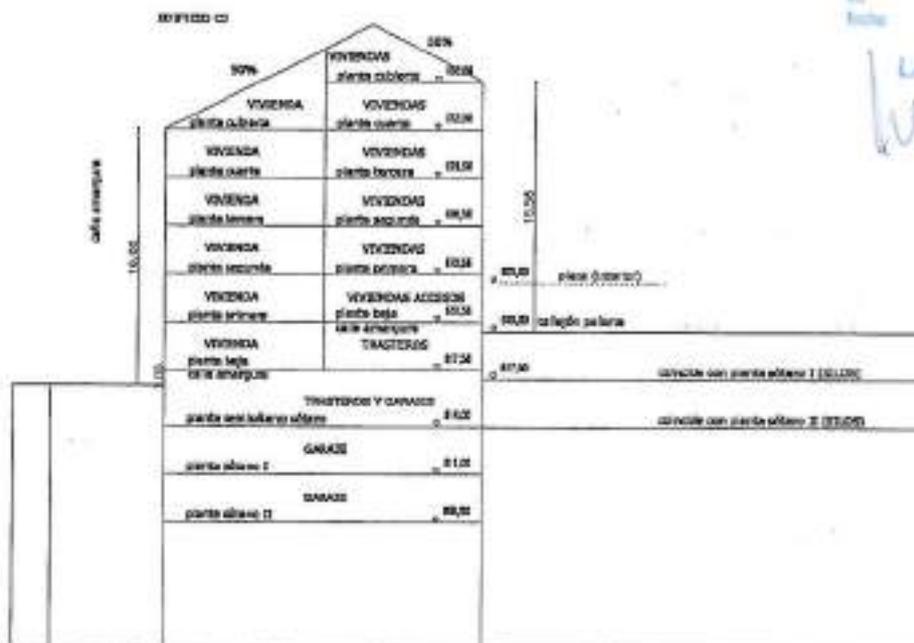




2 MAR 2011

LA SECRETARIA GENERAL





3.- Si bien se prohíben azoteas abiertas en los planos hacia las calles Silos y Amargura, éstas se autorizan en el plano inclinado hacia el interior de la manzana según estas condiciones:

a) La azotea estará separada del 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 en el borde superior del alero.

b) El plano vertical de intersección de la azotea con la cubierta paralelo a la cumbrera tendrá una altura libre de 2,65 m.

4.- Los espacios bajo cubierta podrán utilizarse como pieza habitable complementaria, de la planta inferior, siempre cumpliendo las restantes determinaciones de la Ordenanza de la superficie con altura libre de 1,50 m. sea superior a 20 m²c. El volumen íntegro de los cuerpos de cubrición de

escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 50%.

3.1.5.1.2.- Fondo máximo edificable.

Los edificios no podrán sobrepasar los 20 m. de fondo edificable.

3.1.5.1.2.- Fondo mínimo edificable.

Los edificios no podrán tener menos fondo que 7,50 m.

3.1.5.2.- Edificabilidad y densidad.

Se remite al apartado 5.2 del artículo 7.06.10 del PGOU.

3.1.5.3.- Condiciones de separación.

Las condiciones de separación serán las determinadas por la volumetría realizada en este Plan Especial.

3.1.5.4.- Otras condiciones de la edificación.

3.1.5.4.1.- Alturas libres mínimas de plantas.

pto Ayuntamiento de
Arganda del Rey
Aprobado administrativamente por Pleno Municipal

IN
Fecha - 2 MAR 2011

LA SECRETARIA GENERAL

PLAN ESPECIAL UE 135 "MANZANA CALLE SILOS-CALLE DE LA HOZ"

Arganda del Rey (Madrid)

Febrero de 2011


 Ayuntamiento de
 Arganda del Rey
 Avenida del Ayuntamiento, 21 - 28010 Arganda del Rey

- 2 MAR 2011

LA SECRETARÍA GENERAL

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

en planta sótano o semisótano sin accesos a portales 2,20 m.

semisótano con accesos a portales 3,20 m.

en planta baja con accesos a portales 3,20 m.

en planta baja sin accesos a portales 2,65 m.

en planta de pisos 2,65 m.

Como anexo a este apartado, en los planos de este Plan Especial se concretan los nombres de cada planta para cada situación en la edificación.

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

3.1.5.4.2.- Cuerpos volados.

Se autorizan balcones con antepechos translúcidos de cerrajería y miradores cerrados con carpintería de madera, acero o aluminio lacado y ventanas practicables hacia el interior en las plantas de pisos con las dimensiones máximas de:

Balcones 0,75 m.

Miradores 0,75 m.

En ningún caso los miradores o balcones supondrán en alzado más del 25% del plano virtual de fachada, computando como fachada la totalidad de las fachadas del edificio, aun no habiendo terrazas en ella.

Por otro lado, los balcones o miradores, no podrán tener más de 3,00 m. de ancho en planta.

3.1.5.4.3.- Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas, ya sean comerciales, terciarias o de cualquier otro uso.



2 MAR 2011
LA SECRETARIA GENERAL

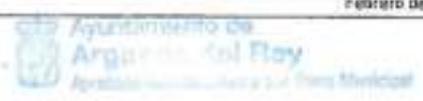
3.1.6.- Condiciones estéticas y de composición.

3.1.6.1.- Condiciones estéticas y de composición.

3.1.6.1.1.- Anuncios en fachada.

- a) Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc.
- 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 metros.
- Altura máxima menor de 0,50 m.



21 FEB. 2011
LA SECRETARIA GENERAL

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

g) Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada. Estos aparatos se deberán integrar en el diseño de las edificaciones o instalar en cubierta. Se 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.

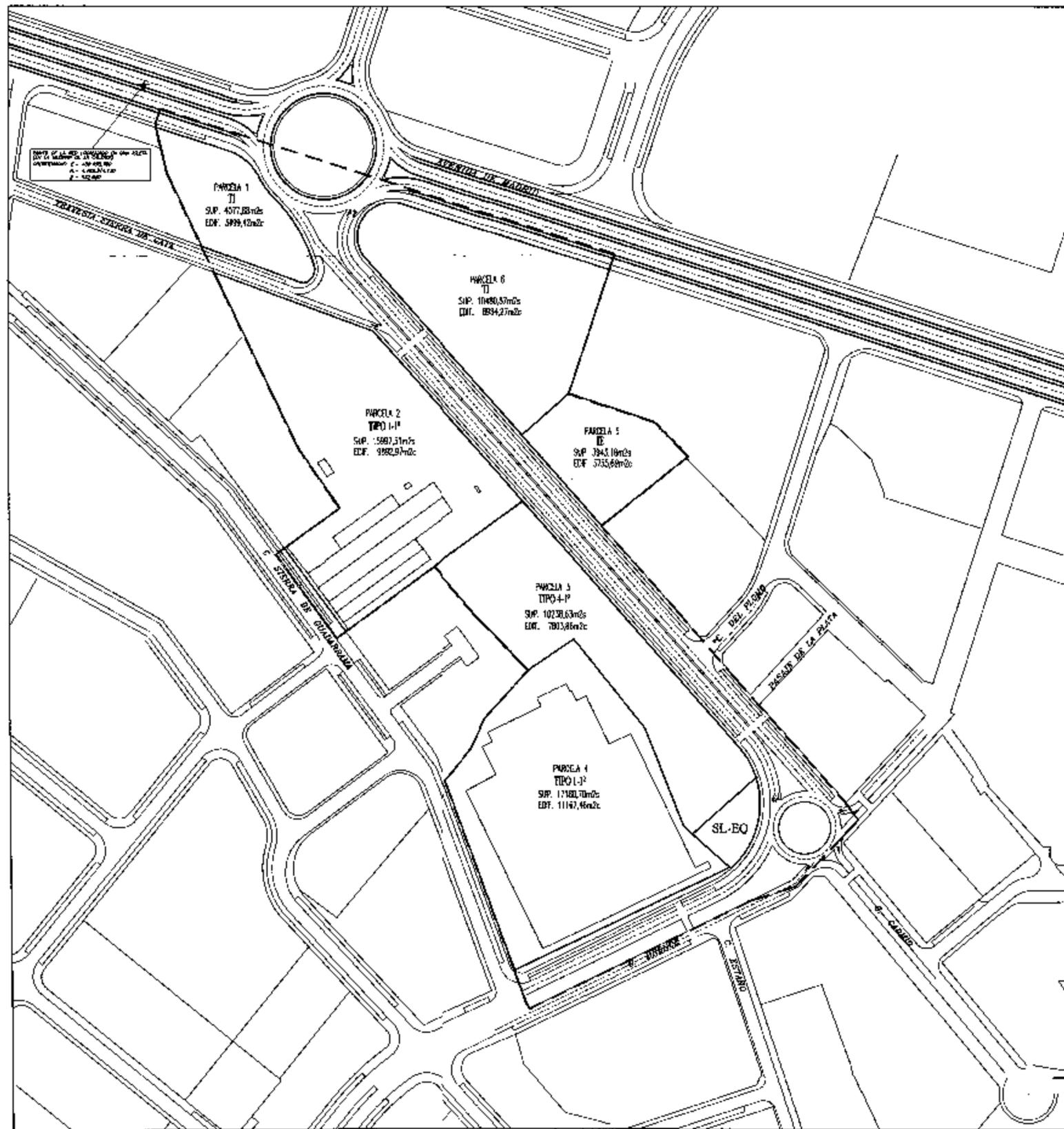
3.1.7.1.- Condiciones del uso característico y compatibilidad.

Se remite a los esquemas y planos adjuntos a este Plan Especial.

El presente Plan Especial es coherente con dicha ordenación estructurante, cumpliendo el requisito del artículo 50.2 de la Ley 9/2001.

CAPÍTULO 2.7 APD-7: DUERO

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-7	DUERO	UE-47	PPRI (BOCM nº 19 de 23-1-2006)

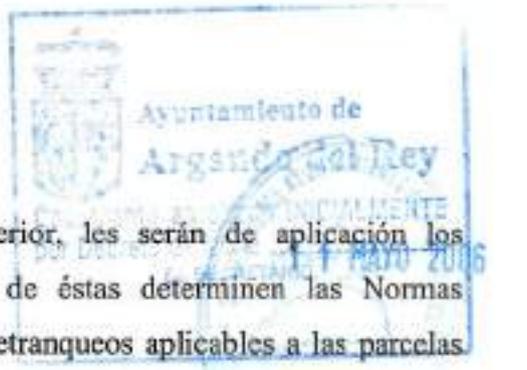


APROVECHAMIENTO ADJUDICADO POR EL PPRI			
	TIPOLOGIA	SUPERFICIE TOTAL	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO
PARCELA 1	TI	4.077,88 m ²	3.732,75 m ² ch
PARCELA 2	I-1º	15.992,31 m ²	7.254,39 m ² ch
PARCELA 3	4-1º	10.238,63 m ²	7.803,86 m ² ch
PARCELA 4	1-1º	17.180,70 m ²	8.188,95 m ² ch
PARCELA 5	IE	3.943,18 m ²	4.006,06 m ² ch
PARCELA 6	TI	10.480,87 m ²	9.583,22 m ² ch
TOTAL		61.913,57 m ²	40.569,23 m ² ch

EDIFICABILIDAD ADJUDICADA POR EL PPRI			
	TIPOLOGIA	N. PARCELA TOTAL	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA
PARCELA 1	TI	4.077,88 m ²	3.499,42 m ² c
PARCELA 2	I-1º	15.992,31 m ²	9.892,84 m ² c
PARCELA 3	4-1º	10.238,63 m ²	7.803,86 m ² c
PARCELA 4	1-1º	17.180,70 m ²	11.176,46 m ² c
PARCELA 5	IE	3.943,18 m ²	3.755,68 m ² c
PARCELA 6	TI	10.480,87 m ²	8.984,27 m ² c
TOTAL		61.913,57 m ²	45.103,51 m ² c

Arganda del Rey
Ayuntamiento de Arganda del Rey
14 OCT 2006

PRIMERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-47		
ORDENACION	EDIFICABILIDAD	PLANO Nº 15
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGANDA		SUSCRIPCIÓN
EUGENIO MORAGO JOSE A. ARIAYO	ARGANDA, FEBRERO 2006	ARQUITECTOS
		ESCALA: 1:2000



3.2.2. Ordenanza de uso

Las tipologías indicadas en el apartado anterior, les serán de aplicación los parámetros urbanísticos que para cada una de éstas determinen las Normas Particulares del P.G.O.U. en vigor, salvo los retranqueos aplicables a las parcelas resultantes nº 2 y retranqueos y ocupación a la parcela nº 4, en la medida que disponen de edificaciones consolidadas, que hasta tanto no se demuelan las mismas, mantendrán los parámetros existentes.

3.2.3 Cumplimiento de la Ley del suelo de la CAM en cuanto a cesión de redes públicas locales.

La Ley del Suelo de la CAM, aprobada el 17 de Julio de 2001 en su Disposición Transitoria Cuarta, punto C dispone que, "En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley en tanto no se adapte el planeamiento general a la misma".

Estas redes según el artículo 36 de la Ley punto 6, estarán constituidas por 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos (apartado a).

De este total, al menos el 50% deberá dedicarse a espacios libres públicos arbolados. (apartado b).

Por su parte el PGOU indica para la UE-47 las siguientes superficies de Sistemas Locales:

Sistema Local de Equipamientos:	1.040 m²s.
Sistema Local Viario:	20.315 m²s.
TOTAL	21.355 m²s.



El presente Plan Parcial de Reforma Interior incluye un total de **24.362,50 m²s** de cesiones entre redes locales y sistema viario, según el cuadro del apartado anterior.

Asimismo la superficie total de Redes Locales se ajusta a los 30 m² por cada 100 m² construidos resultantes que prevé la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta que la edificabilidad prevista en el PPRI es de 45.103,51 m²c, como se dirá a continuación.

$$45.103,51 \text{ m}^2\text{c} \times 0,30 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{c} = 13.531,05 \text{ m}^2\text{s}$$

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.

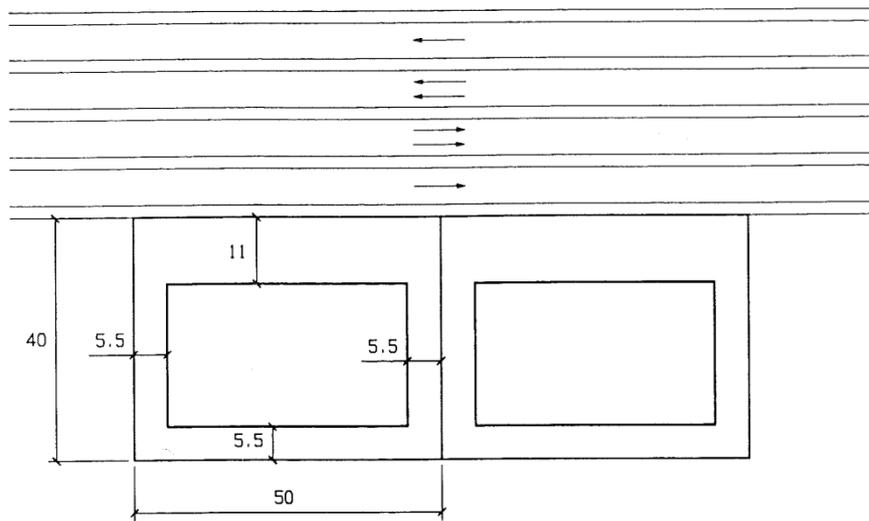


GRAFICO INDUSTRIA ESCAPARATE

E: 1/100

Art. 7.06.05. Terciario Industrial

1. Definición.

Recoge los servicios a la producción y a la distribución (consultorías técnicas, servicios financieros y otros, empresas de mantenimiento, investigación, etc.) así como la venta de utillaje para las propias industrias, y la industria limpia de alta tecnología.

Una actividad como máximo cada 250 m²c.

2. Características.

Superficie parcela mínima:	2.500 m ²
Superficie parcela máxima:	15.000 m ²
Frente mínimo:	30 m.
Frente máximo:	- m.
Diámetro círculo inscribible:	30 m.
Ocupación máxima:	35%
Coeficiente edificabilidad:	0,9 m ² c/m ² s
Retranqueos:	
frente	7,5 m.
lateral	7,5 m.
fondo	5,5 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.

Altura máxima:	3 plantas equivalente a 12 m.
	4 plantas equivalente a 16 m. en esquina.

Las cuatro plantas admisibles en las esquinas podrán prolongarse una longitud igual al fondo edificable sobre cada ala lateral del edificio, siempre sin superar los 50 metros límites antes señalados.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-
ligeros:	1/33 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 33 m²c.

Ajardinamiento: 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.

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 30% 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 un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

3. Usos prohibidos.

- Almacenaje y venta de productos no destinados al consumo industrial diario u ocasional (se excluye el excepcional: materiales de construcción) (A-1 y A-2).
- Unidades productivas o transformadoras excepto las señaladas (1ª y 2ª).

4. Usos permitidos en edificio exclusivo.

Hostelería (R-1, R-2)

Hotelero (H-1, H-2)

Oficinas (O-1, O-2)

Comercial (C-1, C-2 y C-3)

Equipamiento Deportivo, Sanitario, Asistencial, Educativo y Administración y pequeños servicios urbanos (artículo 5.02.47 Normas Generales).

Actividades Recreativas categoría BC-4

Aparcamiento (AP-1, 2, 3, 4).

Tanatorios y otros servicios funerarios

Estaciones de servicio

5. Usos compatibles con el principal.

Aparcamiento en cualquier planta (AP-3) - Oficinas (O-2) - Comercial (C-1 y C-2)
Docente profesional o laboral - Sanitario.

Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

El conjunto de usos complementarios no podrá superar en ningún caso el 40% del total edificable.

6. Usos permitidos en retranqueos.

Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Paso de vehículos -
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales) (*)

(*) Siempre que liberen un paso de 3,50 metros para vehículos de protección ciudadana.

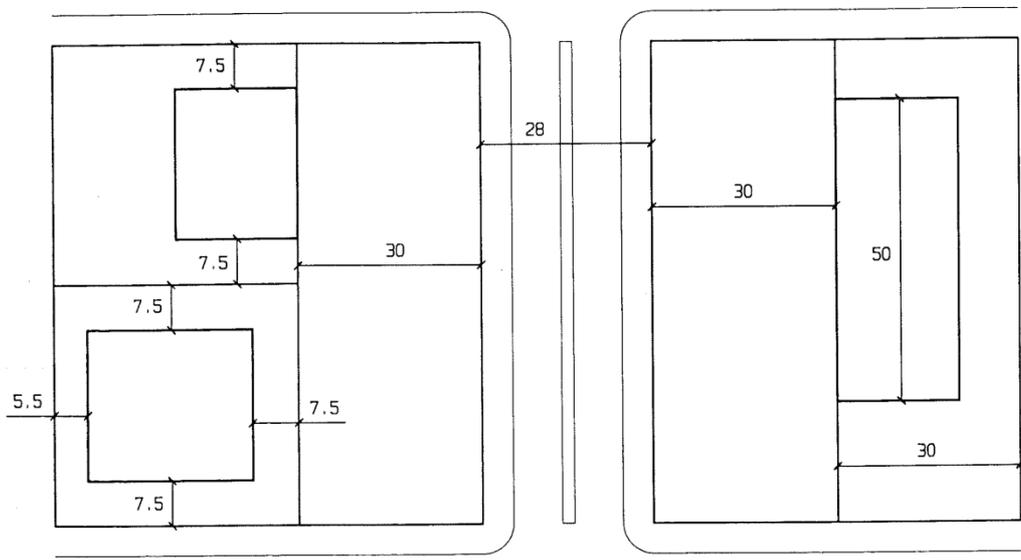


GRAFICO TERCIARIO INDUSTRIAL

E: 1/100

Art. 7.06.01. TIPO 1. INDUSTRIAS Y ALMACENES MEDIO TAMAÑO.

1. Definición y uso característico.

Recoge las industrias aisladas de tamaño medio y los grandes almacenes; ambas dirigidas a la producción, almacenaje y distribución (sin venta detall).

Se contempla la existencia de dos grados destinados a recoger parcelas mayores o menores de 5.000 m².

Una industria o almacén por parcela mínima.

2. Características.

	G 1º	G 2º
Superficie parcela mínima:	2.500 m ²	5.000 m ²
Superficie parcela máxima:	4.999 m ²	- m ²
Frente mínimo:	40 m.	50 m.
Frente máximo:	-	-
Diámetro círculo inscribible:	30 m.	50 m.
Ocupación máxima:	45%	50%
Coeficiente edificabilidad:	0,65 m ² c/m ² s	0,65 m ² c/m ² s
Retranqueos:		
frente	15 m.	20 m.
lateral	5,5 m.	5,5 m.
fondo	6 m.	6 m.
Altura máxima:	2 plantas	y/o 12 m. (*)

Medida a la cornisa del edificio.

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

Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación igual a la mitad de la altura de cornisa del mayor, y en todo caso no menor de 5 metros. Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana.

Aparcamientos obligatorios en interior parcela:

 pesados: 1/1.000 m²c

 ligeros: 1/100 m²c.

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 100 m²c.

Ajardinamiento interior de parcela: 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.

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 un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

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.

3. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Una vivienda de vigilante en edificio independiente.
- Aparcamientos: AP-1 y AP-3.
- Estaciones de servicio

4. Usos compatibles con el principal.

- Oficinas (O-2) en el % señalado, en planta baja, entreplanta y primera, adscritas al uso principal.
- 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.

- Una vivienda para el vigilante en primera planta.
- Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

5. Usos permitidos en los retranqueos.

a) Al frente de parcela:

Ajardinamiento - Aparcamiento - Carga y descarga - Paso de vehículos.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

b) A laterales y fondo:

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

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

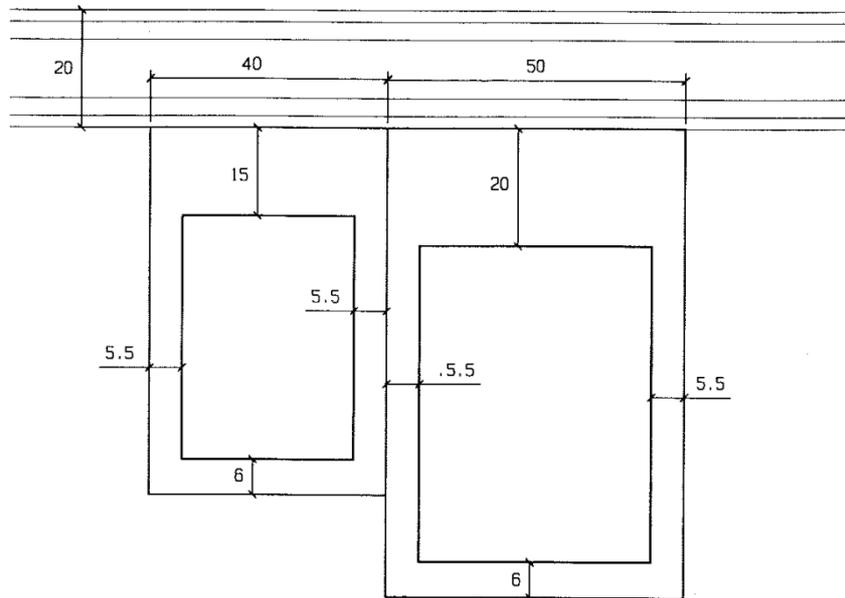


GRAFICO TIPO 1

E: 1/100

Art. 7.06.04. TIPO 4: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.

1. Definición.

Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño.

Se contemplan dos Grados según la tipomorfología edificatoria: Grado 1º. Hilera, Grado 2º. Nido.

Una actividad por parcela en Grado 1º y tantas como módulos de 300 m² de suelo en Grado 2º.

2. Características.

	1º. HILERA	2º. NIDO
Superficie parcela mínima:	500 m ²	3.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²	8.000 m ²
Frente mínimo:	12,5 m.	35 m.
Frente máximo:	- m.	180 m.
Diámetro círculo inscribible:	12 m.	35 m.
Ocupación máxima:	65%	60%
Coeficiente edificabilidad:	0,8 m ² c/m ² s	0,8 m ² c/m ² s
Longitud máxima de la edificación:	100 m.	100 m.
Tamaño mínimo nave:	1/parcela	200 m ² c
Retranqueos:		
frente (1)	7,5 m.	7,5 m.
lateral	- m.	5,5 m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalente a 10,5 m. Medida a la cornisa del edificio.

(1) Frente de parcela y frente de nave.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-	-
ligeros:	1/162 m ² c	1/65 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 65 m²c 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 30% 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.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas colectivas adscritas a las actividades de la parcela en la proporción que se indica en Grado 2º.
- Oficina O-1 Y O-2.
- Equipamientos Deportivo, 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 para vigilante en Grado 2º para toda la parcela.
- Con frente a la Avda. del Cañal se autorizan comerciales C-1 hasta 400 m².
- Estaciones de servicio en el grado 1º hilera en edificio exclusivo

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 y C-2), o no adscritas en Grado 2º (O-2, C-1 y C-2).
- 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 y AP-2).
- Sanitario en Grado 2º en edificio separado.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Una vivienda por parcela para el vigilante del minipolígono en Grado 2º.
- 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 el espacio de retranqueos.

a) Al frente de parcela:

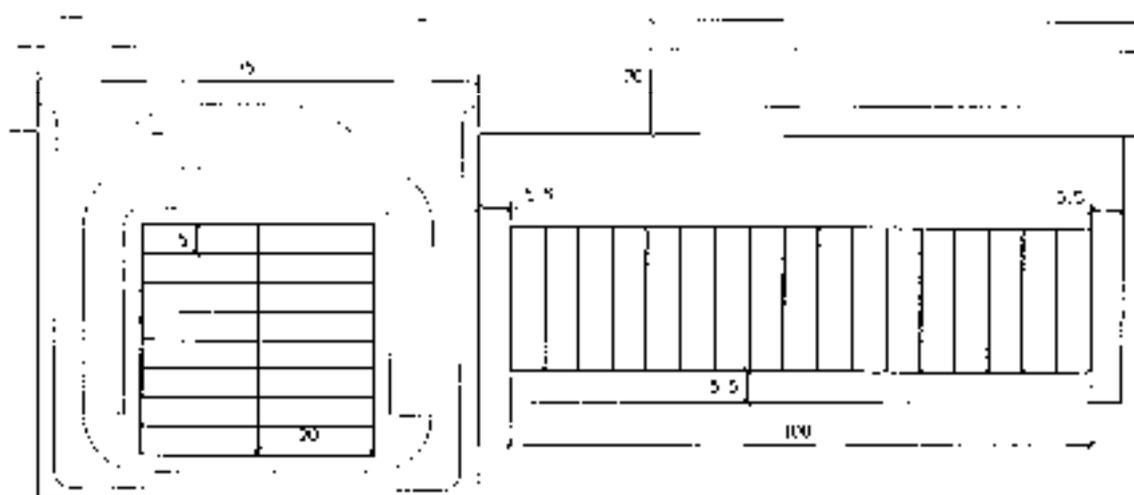
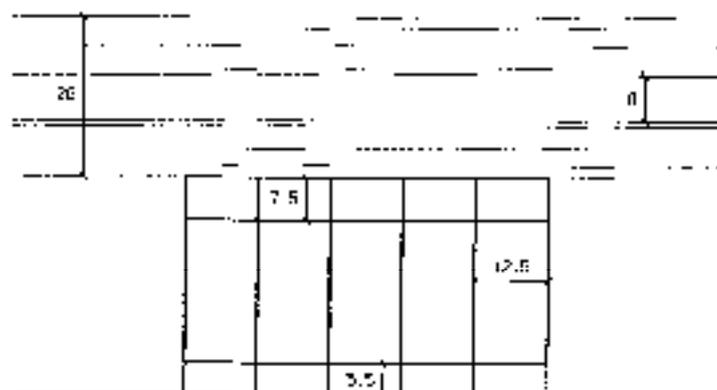
Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Carga y Descarga - Paso de vehículos. Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobra de vehículos. Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales).

b) Al fondo de parcela:

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

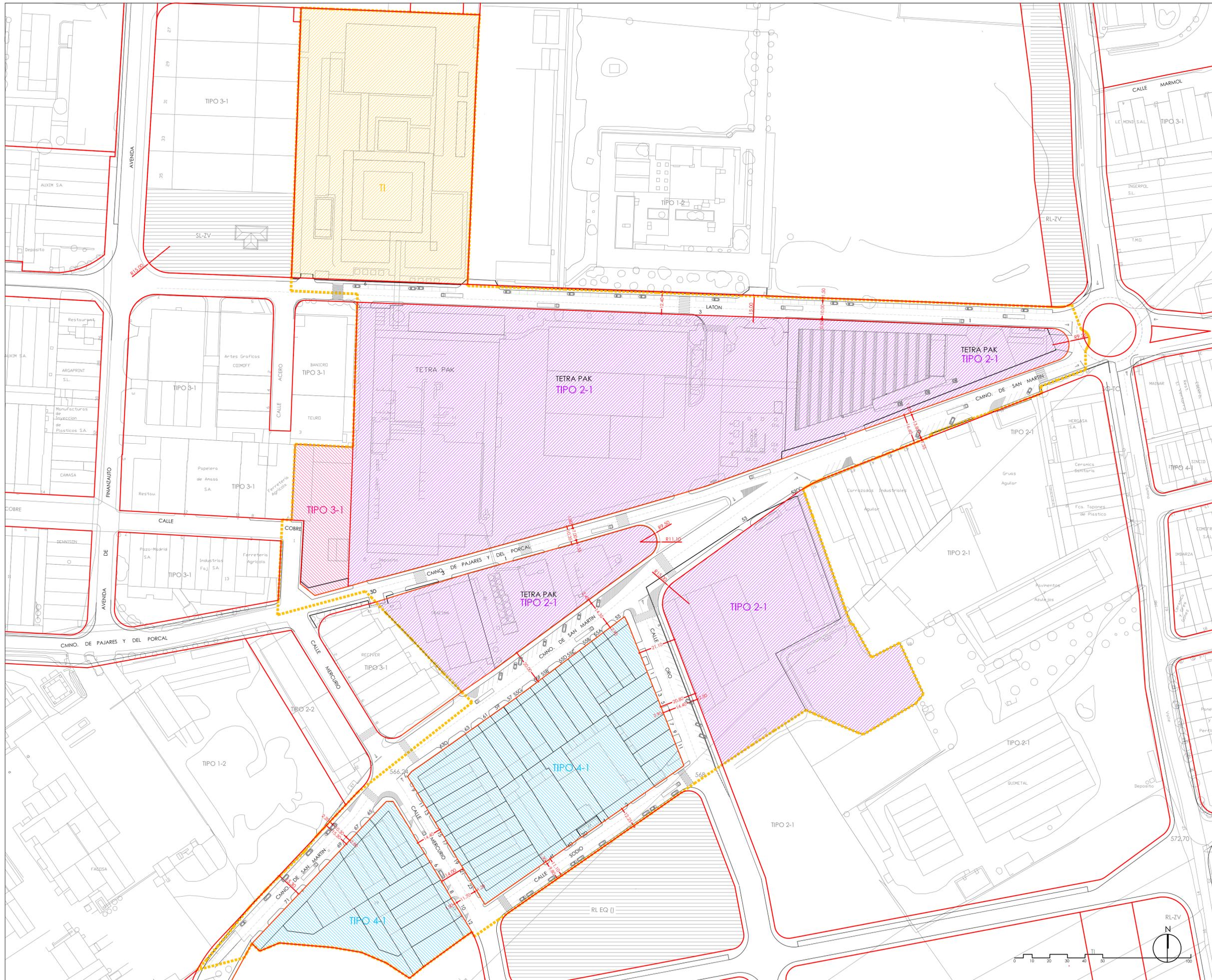


GRAFIK 107 7000 9

E:1/100

CAPÍTULO 2.8 APD-8: P.U. TETRPAK

NÚMERO	NOMBRE	UE según PGOU 1999	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
APD-8	P.U. TETRPAK	UE-34	PPRI (BOCM 18-5-2018)



ORDENACION	SUPERFICIE
------------	------------

RED LOCAL	
VIARIO	24.206,01 m ²
REDES LOCALES TOTAL	24.206,01 m ²

ZONIFICACION (MANZANAS)	
PARCELAS TIPO 2-1	55.588,73 m ²
PARCELAS TIPO 3-1	2.461,51 m ²
PARCELAS TIPO 4-1	18.496,33 m ²
TERCARIO INDUSTRIAL	15.352,31 m ²

AMBITO UE-34 (NUEVA DELIMITACION)	
NUEVO LIMITE UE-104	116.104,89 m ²
LIMITE DE PARCELAS	91.898,88 m ²

- NUEVA DELIMITACION. UE-34
- ALINEACION OFICIAL
- 16.07 COTA DE REFERENCIA ALINEACIONES

OBSERVACIONES

SUSTITUYE AL PLANO N.º
En fecha

SUSTITUIDO POR EL PLANO N.º
En fecha

VERIFICACION DEL DOCUMENTO	
En fecha	R+G
	I+C
	I+I

ARQUINAOS S.L.P.

C/TRA. DE LOECHES Nº 2 - OFICINA 1. ARGANDA DEL REY - 28500 MADRID
 TELEFONOS: 91 871 31 50 610 098 106

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION Nº 34. UE-34

EMPLAZAMIENTO:
P.U. TETRA PAK
 ARGANDA DEL REY - 28500 MADRID

EL ARQUITECTO:

EL PROMOTOR:

FRANCISCO JAVIER VADILLO ESPADA TETRA PAK HISPANIA, S.A.

NUEVO AMBITO. UE-34 ORDENACION Y ZONIFICACION.

P-12

Nº PROYECTO: 0273PP05/16 RECHA: FEBRERO 2020 ESCALA: 1/1000

Las características dimensionales de esta red se describen en los documentos gráficos y escritos de este Plan Parcial de Reforma Interior y serán desarrollados a nivel de proyecto de obras en el futuro y preceptivo proyecto de urbanización.

En la red viaria se incluyen las calzadas para el tráfico rodado, los aparcamientos de carácter público anexos a la red viaria, las aceras y zonas peatonales y las zonas ajardinadas o arboladas que, por sus dimensiones o situación, no se incluyen dentro del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

10.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Las categorías de suelo industrial predominantes en la zonificación señalada por la Revisión del Plan General en el ámbito de la UE-34 son:

- TIPO 2. Industrias aisladas y pareadas.
Las empresas afincadas en este tipo suelo tienen la necesidad de mayores espacios, tanto para la implantación de equipos de nueva generación relacionados con los diferentes procesos productivos, como para almacenamiento de mercancía. La demanda de mayores espacios para el desarrollo de las actividades establece en la realidad edificatoria una tendencia hacia el aumento de la ocupación de las construcciones. De igual forma, el aumento de la capacidad de producción o almacenamiento de las empresas requiere un mayor espacio destinado a la gestión o administración, demandando en la edificación el incremento de la superficie destinada al uso de oficinas adscritas al desarrollo de la actividad.
- TIPO 4. Pequeños talleres, almacenes e industrias.
Las empresas afincadas en este tipo suelo están destinadas a pequeños almacenes e industrias.

Atendiendo al carácter reurbanizador o regenerador señalado por la Revisión del Plan General para el desarrollo urbanístico en el ámbito de la UE-34, el Plan Parcial de Reforma Interior pretende dar respuesta, partiendo del tejido urbano existente, a las necesidades de las empresas afincadas y actividades realizadas en el entorno.

Por ello, con el objetivo adecuar las condiciones de la edificación sobre las parcelas a las necesidades de las empresas implantadas en el ámbito de desarrollo, el Plan Parcial de Reforma Interior plantea la modificación de las Ordenanzas Particulares en el ámbito de la UE-34.

10.3.1. Clasificación.

Se desarrolla a continuación la normativa de la edificación y los usos para cada zona o categoría de calificación pormenorizada, de acuerdo con la delimitación contenida en la documentación gráfica (Plano P-11. Ordenación y Zonificación).

Se agrupan estas Ordenanzas Particulares en tres apartados generales:

- Ordenanzas relativas a los suelos no edificables de uso y dominio público.
- Ordenanzas relativas a zonas edificables no dotacionales.

- A. Industrial. TIPO 2
- B. Industrial. TIPO 3
- C. Industrial. TIPO 4
- D. Terciario Industrial

10.3.2. Ordenanzas relativas a suelos no edificables de uso y dominio público.
Se remite en este apartado al articulado de la Revisión del Plan General.

10.3.3. Ordenanzas relativas a suelos edificables de uso y dominio privado.

10.3.3.1. TIPO 2: INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS

Se remite en este apartado al art. 7.06.02. de la Revisión del Plan General y de las Modificaciones Puntuales aprobadas.

El Plan Parcial de Reforma Interior define la modificación del grado 1º de la Ordenanza en los siguientes parámetros:

Edificabilidad:	(definida en cuadro pg. 91)
Ocupación máxima:	75%
Retranqueos:	
frente	(*) -- /10 m.
lateral	5,5 m.
fondo	5,5 m.

(*) El retranqueo a frente de las parcela situadas en la calle Latón nº 1 y 3 y el camino de Pajares y del Porcal nº 1, queda definido en el plano P-13 (AREAS DE MOVIMIENTO).

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 30% de su superficie construida, en primera, segunda planta o entreplanta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.

10.3.3.2. TIPO 3: PEQUEÑA INDUSTRIAL ADOSADA O EN MINIPOLIGONOS

Se remite en este apartado al art. 7.06.03. de la Revisión del Plan General y de las Modificaciones Puntuales aprobadas, salvo en lo referente a los siguientes parámetros:

Edificabilidad:	(definida en cuadro pg. 91)
-----------------	-----------------------------

10.3.3.3. TIPO 4: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS

Se remite en este apartado al art. 7.06.04. de la Revisión del Plan General y de las Modificaciones Puntuales aprobadas, salvo en lo referentes a los siguientes parámetros:

Edificabilidad:	(definida en cuadro pg. 91)
-----------------	-----------------------------

10.3.3.4. Terciario Industrial

Se remite en este apartado al art. 7.06.05. de la Revisión del Plan General y de las Modificaciones Puntuales aprobadas, salvo en lo referente a los siguientes parámetros:

Edificabilidad:	(definida en cuadro pg. 91)
-----------------	-----------------------------

Art. 7.06.02. TIPO 2: INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS

1. Definición y uso característico.

Suelos destinados a la implantación de todo tipo de industrias o almacenes aisladas o pareadas de tamaño pequeño/medio, autorizándose la venta al mayor en el Grado 2º.

Se contemplan dos grados en función de la tipología edificatoria: Grado 1º Aislada, Grado 2º Pareada.

Una actividad industrial o de almacenaje por parcela mínima.

2. Características.

	1º. AISLADA	2º. PAREADA
Superficie parcela mínima:	2.500 m ²	1.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²	3.000 m ²
Frente mínimo:	35 m.	15 m.
Frente máximo:	-	-
Diámetro círculo inscribible:	30 m.	15 m.
Ocupación máxima:	50%	50%
Coeficiente edificabilidad:	0,675 m ² c/m ² s	0,675 m ² c/m ² s
Retranqueos:		
frente	10 m.	8 m.
lateral	5,5 m.	5,5 m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalentes a 12 m.

Medida a la cornisa del edificio. (*)

Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación igual a la mitad de la altura de cornisa del mayor, y en todo caso no menor de 5 metros. Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana.

Aparcamiento interior parcela:

 pesados: 1/1.000 m²c

 ligeros: 1/100 m²c.

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 1/85 m²c.

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

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.

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 un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

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.

3. Condiciones de las pareadas.

Las naves que se edifique sobre parcelas de la presente calificación pormenorizada deberán de autorizarse a través de uno de los siguientes procedimientos:

- a) Solicitud de licencia conjunta.
- b) Solicitud de licencia independiente pero con presentación de acuerdo sobre el adosamiento entre los propietarios colindantes, inscrito en nota marginal en el Registro de la Propiedad sobre ambas parcelas.
- c) En todo caso el adosamiento no podrá ser inferior al 80% de sus medianerías colindantes, ni podrá dejar al descubierto medianerías mayores de 5 metros.
- d) En todo caso las partes de medianerías vistas deberán terminarse como si de fachadas se tratara, en idénticas condiciones a las que presente el edificio principal frente a la vía pública.
- e) En todo caso las alturas de los edificios pareados no podrán diferir en más de 1 metro por ninguna causa, bien sea por diseño, por condiciones de la actividad, por sistema constructivo, por diferencias de rasantes interiores de las parcelas, etc.

4. Usos permitidos en edificio exclusivo.

- Industrias de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas anexas en la proporción que se indica (O-2)
- Vivienda de vigilante en edificio anexo al principal en Grado 1º.
- Hostelería R-1 y R-2
- Equipamiento Deportivo (artículo 5.02.47 Normas Generales)
- Actividades Recreativas categoría BC-4
- Estaciones de servicio

5. Usos compatibles con el principal.

- Oficinas en el porcentaje señalado, en planta baja, entreplanta o primera, adscritas a la actividad principal (O-2)
- Aparcamientos adscritos en planta baja o sótano en Grado 1º (AP-1 y 2) y en planta baja en Grado 2º (AP-1 y 2).
- Hostelería adscrita a la actividad principal en planta primera hasta un máximo de 5 m²/empleo en Grado 1º (R-1).
- Una vivienda para el vigilante en primera planta en Grados 1º y 2º.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 50% de la edificabilidad total.

6. Usos permitidos en espacios de retranqueo.

a) Al frente de parcela:

Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Carga y descarga - Paso de vehículos.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

b) A laterales y fondo:

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

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

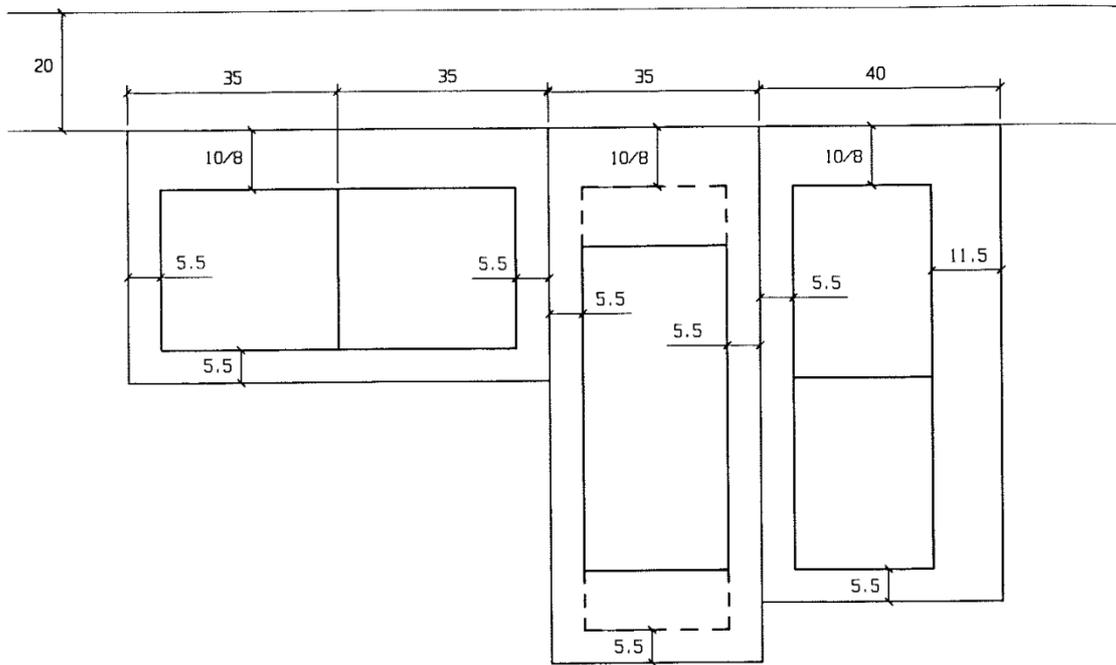


GRAFICO TIPO 2 - INDUSTRIA AISLADA Y PAREADA

E:1/100

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.

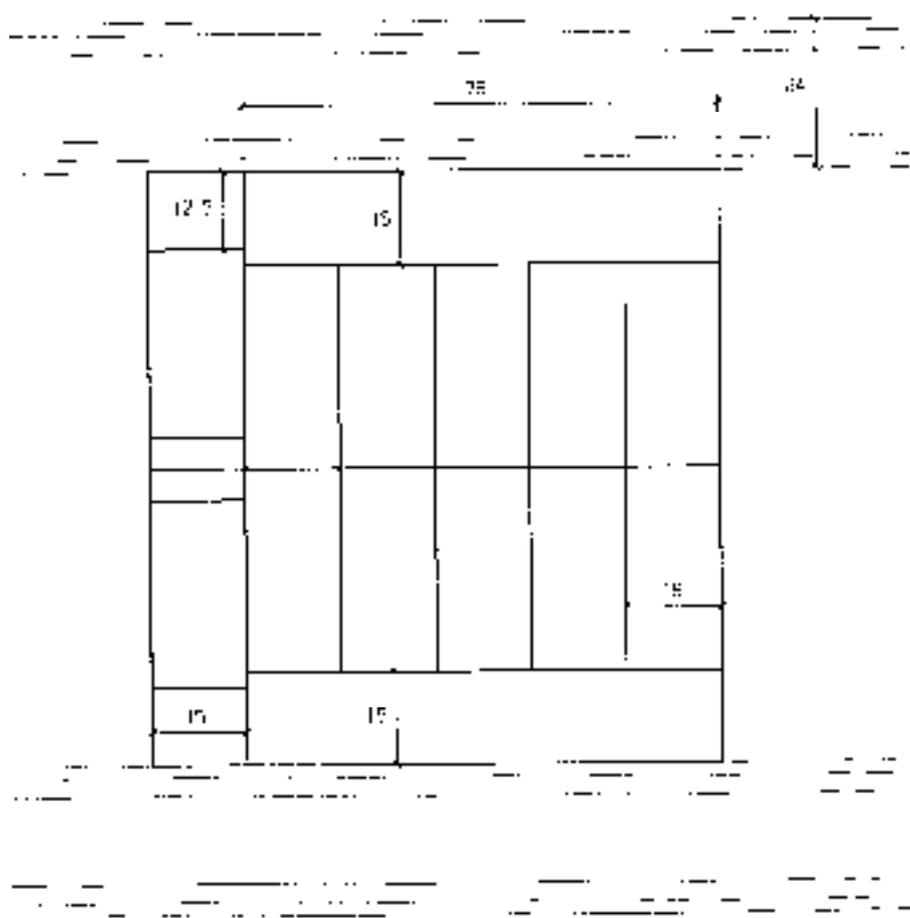
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

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. 7.06.04. TIPO 4: PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS.

1. Definición.

Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño.

Se contemplan dos Grados según la tipomorfología edificatoria: Grado 1º. Hilera, Grado 2º. Nido.

Una actividad por parcela en Grado 1º y tantas como módulos de 300 m² de suelo en Grado 2º.

2. Características.

	1º. HILERA	2º. NIDO
Superficie parcela mínima:	500 m ²	3.000 m ²
Superficie parcela máxima:	- m ²	8.000 m ²
Frente mínimo:	12,5 m.	35 m.
Frente máximo:	- m.	180 m.
Diámetro círculo inscribible:	12 m.	35 m.
Ocupación máxima:	65%	60%
Coefficiente edificabilidad:	0,8 m ² c/m ² s	0,8 m ² c/m ² s
Longitud máxima de la edificación:	100 m.	100 m.
Tamaño mínimo nave:	1/parcela	200 m ² c
Retranqueos:		
frente (1)	7,5 m.	7,5 m.
lateral	- m.	5,5 m.
fondo	5,5 m.	5,5 m.

Altura máxima: 2 plantas equivalente a 10,5 m. Medida a la cornisa del edificio.

(1) Frente de parcela y frente de nave.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-	-
ligeros:	1/162 m ² c	1/65 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 65 m²c 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 30% 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.

- Industrias categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Almacenes categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas colectivas adscritas a las actividades de la parcela en la proporción que se indica en Grado 2º.
- Oficina O-1 Y O-2.
- Equipamientos Deportivo, 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 para vigilante en Grado 2º para toda la parcela.
- Con frente a la Avda. del Cañal se autorizan comerciales C-1 hasta 400 m².
- Estaciones de servicio en el grado 1º hilera en edificio exclusivo

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 y C-2), o no adscritas en Grado 2º (O-2, C-1 y C-2).
- 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 y AP-2).
- Sanitario en Grado 2º en edificio separado.
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)
- Una vivienda por parcela para el vigilante del minipolígono en Grado 2º.
- 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 el espacio de retranqueos.

a) Al frente de parcela:

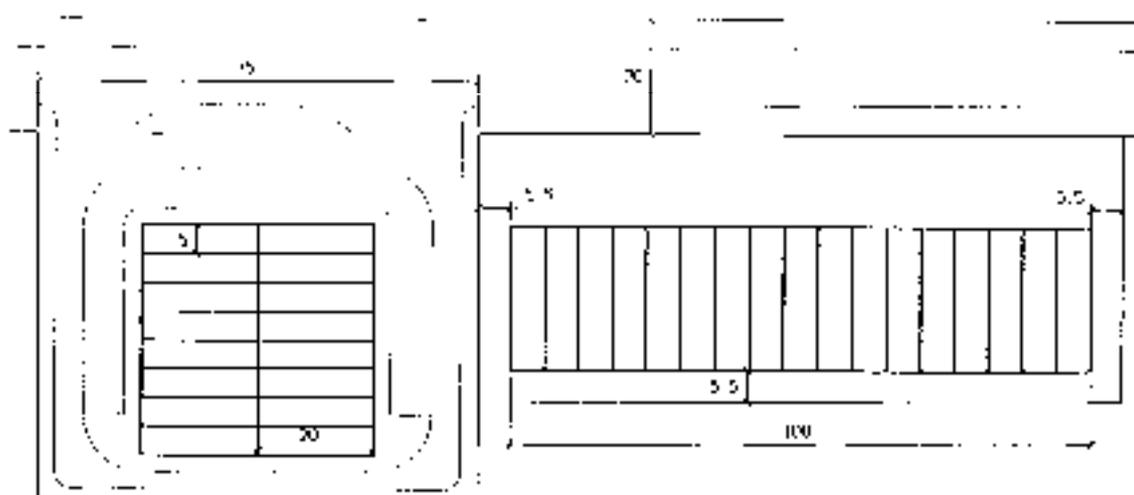
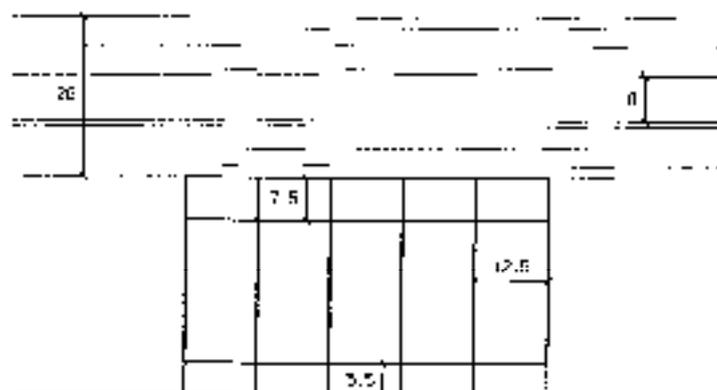
Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Carga y Descarga - Paso de vehículos. Armarios de conexión y contadores que no entorpezcan paso y maniobra de vehículos. Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales).

b) Al fondo de parcela:

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



GRAFIK 107 7000 9

E:1/100

Art. 7.06.05. Terciario Industrial

1. Definición.

Recoge los servicios a la producción y a la distribución (consultorías técnicas, servicios financieros y otros, empresas de mantenimiento, investigación, etc.) así como la venta de utillaje para las propias industrias, y la industria limpia de alta tecnología.

Una actividad como máximo cada 250 m²c.

2. Características.

Superficie parcela mínima:	2.500 m ²
Superficie parcela máxima:	15.000 m ²
Frente mínimo:	30 m.
Frente máximo:	- m.
Diámetro círculo inscribible:	30 m.
Ocupación máxima:	35%
Coeficiente edificabilidad:	0,9 m ² c/m ² s
Retranqueos:	
frente	7,5 m.
lateral	7,5 m.
fondo	5,5 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.

Altura máxima:	3 plantas equivalente a 12 m.
	4 plantas equivalente a 16 m. en esquina.

Las cuatro plantas admisibles en las esquinas podrán prolongarse una longitud igual al fondo edificable sobre cada ala lateral del edificio, siempre sin superar los 50 metros límites antes señalados.

Aparcamiento interior parcela:

pesados:	-
ligeros:	1/33 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 33 m²c.

Ajardinamiento: 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.

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 30% 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 un altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
- Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

3. Usos prohibidos.

- Almacenaje y venta de productos no destinados al consumo industrial diario u ocasional (se excluye el excepcional: materiales de construcción) (A-1 y A-2).
- Unidades productivas o transformadoras excepto las señaladas (1ª y 2ª).

4. Usos permitidos en edificio exclusivo.

Hostelería (R-1, R-2)

Hotelero (H-1, H-2)

Oficinas (O-1, O-2)

Comercial (C-1, C-2 y C-3)

Equipamiento Deportivo, Sanitario, Asistencial, Educativo y Administración y pequeños servicios urbanos (artículo 5.02.47 Normas Generales).

Actividades Recreativas categoría BC-4

Aparcamiento (AP-1, 2, 3, 4).

Tanatorios y otros servicios funerarios

Estaciones de servicio

5. Usos compatibles con el principal.

Aparcamiento en cualquier planta (AP-3) - Oficinas (O-2) - Comercial (C-1 y C-2)
Docente profesional o laboral - Sanitario.

Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales)

El conjunto de usos complementarios no podrá superar en ningún caso el 40% del total edificable.

6. Usos permitidos en retranqueos.

Ajardinamiento - Aparcamiento (AP-1) - Paso de vehículos -
Infraestructuras Básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales) (*)

(*) Siempre que liberen un paso de 3,50 metros para vehículos de protección ciudadana.

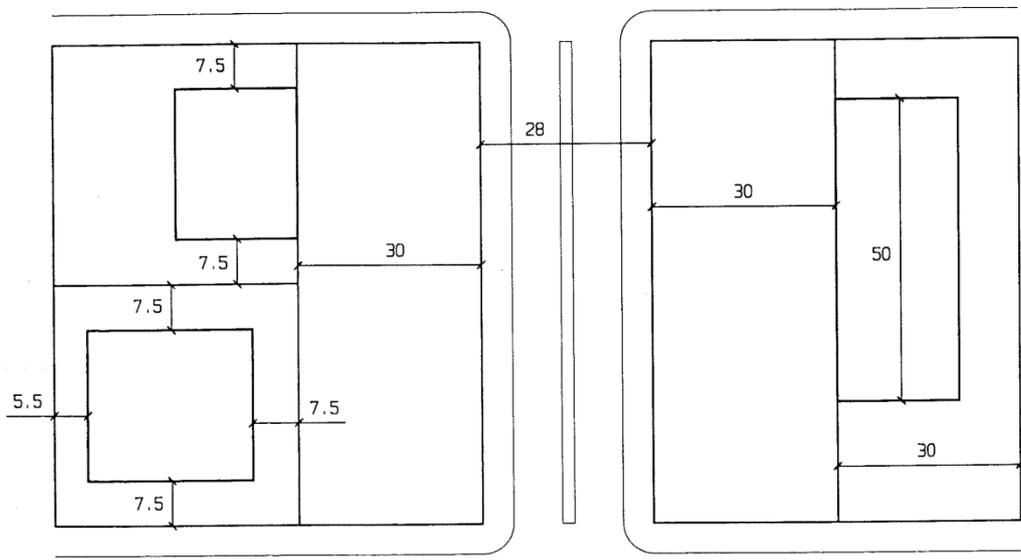


GRAFICO TERCIARIO INDUSTRIAL

E: 1/100

PARCELACION UE-34. SUPERFICIES CONSTRUIBLES Y HOMOGENEIZADAS

UBICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE PARCELA NETA s/plan parcial. (m²s)	OCUPACION MAXIMA PARCELA s/plan parcial. (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²c)	Kh	SUPERFICIE CONSTRUIBLE HOMOGENEIZADA (m²ch)
LATON, 6	TI	15.352,31	5.373,31	9.268,95	1,3333	12.358,29
LATON, 1	TIPO 2-1	7.511,62	5.633,72	3.900,00	1	3.900,00
LATON, 3	TIPO 2-1	29.850,94	22.388,21	26.352,40	1	26.352,40
	TIPO 3-1	2.461,51	1.476,91	1.561,68	1,0476	1.636,02
CMNO.PAJARES Y PORCAL, 1	TIPO 2-1	3.876,55	2.907,41	1.102,77	1	1.102,77
CMNO.PAJARES Y PORCAL, 3	TIPO 2-1	2.278,33	1.708,75	1.493,58	1	1.493,58
CMNO.PAJARES Y PORCAL, 3-D	TIPO 2-1	58,46	43,85	38,83	1	38,83
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 53	TIPO 2-1	8.426,28	6.319,71	5.687,74	1	5.687,74
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 53D	TIPO 2-1	3.586,55	2.689,91	2.420,92	1	2.420,92
CALLE ORO, 1	TIPO 4-1	271,08	176,20	216,86	1,25	271,08
CALLE ORO, 3	TIPO 4-1	253,60	164,84	202,88	1,25	253,60
CALLE ORO, 5	TIPO 4-1	233,17	151,56	186,54	1,25	233,17
CALLE ORO, 7	TIPO 4-1	233,33	151,66	186,66	1,25	233,33
CALLE ORO, 9	TIPO 4-1	208,20	135,33	166,56	1,25	208,20
CALLE ORO, 11	TIPO 4-1	293,72	190,92	234,35	1,25	292,94
CALLE SODIO, 2	TIPO 4-1	1.534,19	997,22	1.227,35	1,25	1.534,19
CALLE SODIO, 2D	TIPO 4-1	67,37	43,79	53,90	1,25	67,37
CALLE SODIO, 4	TIPO 4-1	566,15	368,00	452,92	1,25	566,15
CALLE SODIO, 4D	TIPO 4-1	719,43	467,63	575,54	1,25	719,43
CALLE SODIO, 4T (DR) (50%)						
CALLE SODIO, 4T (IZ)(50%)	TIPO 4-1	759,50	493,68	607,60	1,25	759,50
CALLE MERCURIO, 6	TIPO 4-1	398,01	258,71	318,41	1,25	398,01
CALLE MERCURIO, 8	TIPO 4-1	405,60	263,64	324,48	1,25	405,60
CALLE MERCURIO, 9	TIPO 4-1	341,78	222,16	243,86	1,25	304,82
CALLE MERCURIO, 10	TIPO 4-1	373,90	243,04	299,12	1,25	373,90
CALLE MERCURIO, 10 D	TIPO 4-1	24,00	15,60	19,20	1,25	24,00
CALLE MERCURIO, 11	TIPO 4-1	389,00	252,85	311,20	1,25	389,00
CALLE MERCURIO, 12	TIPO 4-1	393,77	255,95	315,02	1,25	393,77
CALLE MERCURIO, 13	TIPO 4-1	394,60	256,49	315,68	1,25	394,60
CALLE MERCURIO, 15	TIPO 4-1	394,97	256,73	315,98	1,25	394,97
CALLE MERCURIO, 17	TIPO 4-1	388,00	252,20	310,40	1,25	388,00
CALLE MERCURIO, 19	TIPO 4-1	387,89	252,13	310,31	1,25	387,89
CALLE MERCURIO, 21	TIPO 4-1	392,62	255,20	314,10	1,25	392,62
CALLE MERCURIO, 23	TIPO 4-1	577,15	375,15	441,31	1,25	551,64
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55	TIPO 4-1	375,79	244,26	300,63	1,25	375,79
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55A	TIPO 4-1	266,95	173,52	213,56	1,25	266,95
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55B	TIPO 4-1	270,98	176,14	216,78	1,25	270,98
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55C	TIPO 4-1	255,78	166,26	204,62	1,25	255,78
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55D	TIPO 4-1	348,54	226,55	278,83	1,25	348,54
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55E	TIPO 4-1	346,40	225,16	277,12	1,25	346,40
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55F	TIPO 4-1	324,98	211,24	259,98	1,25	324,98
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 55G	TIPO 4-1	369,52	240,19	295,62	1,25	369,52
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 57	TIPO 4-1	326,05	211,93	260,84	1,25	326,05
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 59	TIPO 4-1	336,23	218,55	268,98	1,25	336,23
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 61	TIPO 4-1	332,14	215,89	265,71	1,25	332,14
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 63	TIPO 4-1	348,06	226,24	278,45	1,25	348,06
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 63D	TIPO 4-1	221,20	143,78	176,96	1,25	221,20
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 65	TIPO 4-1	551,84	358,70	374,65	1,25	468,31
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 67	TIPO 4-1	482,95	313,92	346,45	1,25	433,06
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 69	TIPO 4-1	484,57	314,97	335,30	1,25	419,12
CMNO. SAN MARTIN DE LA VEGA, 71	TIPO 4-1	2.853,32	1.854,66	2.010,84	1,25	2.513,55
TOTALES		91.898,88		66.142,42		72.884,99

ESTUDIO SUPERFICIES UE-34. (RESUMEN)

SUPERFICIE AMBITO	116.104,89	m²sb
EDIFICABILIDAD	72.884,99	m²ch
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE (90%)	65.596,49	m²ch
CESIÓN AYUNTAMIENTO	7.313,04	m²ch