

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

28

#### ARGANDA DEL REY

##### URBANISMO

Publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, aprobadas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, mediante la Orden de 20 de agosto de 1985:

#### TÍTULO 2.3

##### Condiciones de usos

Art. 42. *Clasificación.*—A efectos de estas normas se considera los siguientes usos:

- Uso de vivienda.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de industria.
- Uso de almacén.
- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso de reunión y espectáculos.
- Uso religioso.
- Uso cultural.
- Uso deportivo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.

Art. 43. *Simultaneidad de Usos.*—Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica.

Art. 44. *Ámbito de aplicación.*—Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Art. 45. *Obras en edificios existentes.*—Solo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a “Usos permitidos” por la Ordenanza correspondiente.

Art. 46. *Uso de vivienda.*—46.1. Definición: Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.

46.2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:

- Categoría 1.<sup>a</sup>: vivienda unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros con acceso independiente y exclusivo.
- Categoría 2.<sup>a</sup>: vivienda colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- Categoría 3.<sup>a</sup>: apartamento, cuando no se destinan a residencia permanente de una familia, o bien, dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas con un programa de 1 dormitorio máximo, y una superficie construida inferior a 60 m<sup>2</sup>.

6.3. Vivienda exterior: Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a la fachada exterior del edificio.

6.4. Altura de pisos: las alturas-libres mínimas consentidas en los edificios de vivienda serán las siguientes:

- Planta baja: 3,00 ms.
- Planta pisos: 2,50 ms.

En el caso de viviendas en planta baja l su altura libre podrá ser de 2,50 metros debiendo quedar la parte inferior de su techo a 3,50 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera en vivienda colectiva.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc. en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,1 metros.

46.5. Sótanos y semisótanos: la construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de viviendas deberán cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación y no podrán destinarse a uso de vivienda.

46.6. Programa mínimo: toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de categoría 3—, en las cuales puede prescindirse de la cocina-comedor siempre que estén dotadas con servicios comunes de cafetería, limpieza, conserjería y recogida de basuras.

48.7. Dimensiones mínimas de las habitaciones:

- A) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados ocupados y lado mínimo de dos metros.
- B) Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- C) El comedor o cuarto de estar tendrán un mínimo de 16 metros cuadrados.
- D) La cocina tendrá al menos 6 metros cuadrados.
- E) El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo.
- F) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde la anchura mínima será de 1,50 metros.

46.8. Condiciones de las viviendas:

- A) Cumplir la condición de vivienda exterior.
- B) El retrete o baño no deberá abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en apartamentos de un solo dormitorio.
- C) Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta.

46.9. Dimensiones y condiciones de las escaleras: además de las establecidas en las condiciones generales de la edificación cumplirán las siguientes:

- A) La escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 metro, salvo en categoría 1.<sup>a</sup>, que podrán ser de 0,80 metros.

46.10. Servicios e instalaciones:

- A) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- B) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
- D) Aparatos elevadores. Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 12,00 metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas para toda edificación.

Art. 47.—*Uso de garaje aparcamiento.*—47.1. Definición: se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 × 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

47.2. Categorías: los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Con capacidad hasta 3 vehículos.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados (hasta 100 plazas).
- Categoría 4.<sup>a</sup>. Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie (más de 100 plazas).

47.3. Situaciones: los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- Situación 1.<sup>a</sup>. Anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2.<sup>a</sup>. En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- Situación 3.<sup>a</sup>. En parcela denominada espacio libre de manzana.
- Situación 4.<sup>a</sup>. En edificio exclusivo.

47.4. Obligaciones generales: la utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuya licencia favorable no podrá destinarse a este uso. Además del cumplimiento de la normativa de incendios (R.D. 2059/81 NBE-CPI-82) se deberán cumplir las siguientes condiciones.

47.5. Número de vehículos autorizados: el número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

47.6. Altura: la altura libre no podrá ser menor de dos metros, en cualquier punto.

47.7. Accesos: los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados el ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a 3 metros.

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotados de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

47.8. Construcción:

- A) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a Garaje -aparcamiento- en situaciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- B) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
- C) En situación 3.<sup>a</sup>, la cubierta del garaje no puede sobresalir de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40 por 100 de su superficie, como máximo; el resto deberá tener una capa de tierra vegetal de 80 centímetros de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.

## 47.9. Ventilación:

- A) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.
- B) La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los extractores serán instalados en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
- C) Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- D) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

## 47.10. Iluminación:

- A) La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación del alumbrado supletorio.
- B) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

47.11. Instalaciones contra incendios: deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10 por 100. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de categoría 4.<sup>a</sup>, o en los de categoría 3.<sup>a</sup>, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

47.12. Surtidores de gasolina: no se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.

47.13. En las categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, y 3.<sup>a</sup> sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 Kg. Permitiéndose el de camiones ó vehículos más pesados únicamente en categoría 4.<sup>a</sup>.

Art. 48. *Usos de Industria.*—48.1. Definición: se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones.

48.2. Categorías: se consideran las siguientes:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas.  
Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw., si es en planta alta y 20 Kw. si es en planta baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades “molestas e incómodas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio admitidos en contigüidad con la vivienda.

Se incluyen en esta categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son “nocivas” aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

- Categoría 3.<sup>a</sup>. Industria incompatible con la vivienda.

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

- Categoría 4.<sup>a</sup>. Industria agropecuaria.

48.3. Situaciones: se consideran las siguientes situaciones teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad con la vivienda:

- Situación 1.<sup>a</sup>. Edificios de vivienda o anejos a vivienda unifamiliar.
- Situación 2.<sup>a</sup>. Naves o edificios independientes, con patios de manzana o parcelas interiores.
- Situación 3.<sup>a</sup>. En manzanas completas.
- Situación 4.<sup>a</sup>. En zonas, polígonos o sectores completos.
- Situación 5.<sup>a</sup>. Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

Art. 49. *Usos de Almacén.*—49.1. Definición: corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

49.2. En los locales de uso de almacenes no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

49.3. En ningún caso producirán olores y molestias al vecindario.

49.4. Se permite su situación en bajos, semisótanos o sótanos siempre que su superficie no sea superior a 150 metros cuadrados y tenga solucionado en su proximidad el aparcamiento de carga y descarga.

Art. 50. *Usos hoteleros.*—50.1. Definición: corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc.

50.2. Condiciones sanitarias: los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente reglamentación del Departamento correspondiente.

Art. 51. *Usos comerciales.*—51.1. Definición: corresponden a este uso los edificios y locales destinados a la venta de mercancías y servicios de toda clase. Pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta baja y primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes en sótanos y semisótanos.

51.2. Condiciones de los locales comerciales:

- A) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.
- B) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros y lo mismo en planta primera.



- C) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de Planta Baja con acceso a través de está mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50, cumpliendo asimismo la normativa vigente contra incendios.
- D) Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros, debiendo cumplir asimismo el artículo 9 de las presentes Normas.
- E) Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda, caja de escalera de viviendas ni portal.
- F) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- G) La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
- H) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Art. 52. *Usos de oficina.*—52.1. Definición: se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares, etc.

52.2. Pueden presentarse en edificación independiente o en planta baja y primera de edificios colectivos de vivienda, en ambos casos con posibilidades de uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc.

52.3. Condiciones de estos locales:

- A) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- B) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- C) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

Art. 53. *Uso de reunión y espectáculos.*—53.1. Definición: se incluyen en este uso los edificios e instalaciones con fines de reunión y entretenimiento recreativo. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

53.2. Cumplirán las condiciones que determina el reglamento de Policía de Espectáculos Públicos. Su uso queda restringido a los locales en planta baja y edificios exclusivos.

Art. 54. *Uso religioso.*—54.1. Definición: corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado. Su uso queda restringido a locales en planta baja o edificios exclusivos.

Art. 55. *Uso cultural.*—55.1. Definición: corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigaciones en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

55.2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación o departamento Ministerial que corresponda.

Art. 56. *Uso deportivo.*—56.1. Definición: comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

56.2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el reglamento de espectáculos, o las condiciones que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

Art. 57. *Uso sanitario.*—57.1. Definición: corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc. destinado al tratamiento accidental o periódico de la población.

57.2. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad.

Art. 58. *Uso asistencial.*—58.1. Definición: comprende los edificios e instalaciones destinados a la formación-cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños y residencia de ancianos.

## TÍTULO XII

## Condiciones particulares

## III.1. Normas para suelo no urbanizable

Art. 60. *Concepto de suelo no urbanizable*.—El suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador, ya sea por razones de defensa de sus valores naturales o bien por no ser necesario para la realización del programa urbano previsto.

Art. 61. *Categorías y delimitación*.—El suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

1. Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP).
2. Suelo no urbanizable Común (SNUC).

La delimitación de cada uno de ellos queda expresada gráficamente en los Planos de este Plan General.

Art. 62. *Normas de utilización del suelo*.—Se estará a lo dispuesto en el título II de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística (LMDU).

62.1. En suelo no urbanizable especialmente protegido: en el suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP) no se podrán realizar otras construcciones que las estrictamente necesarias destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se señalan como usos incompatibles para esta categoría de suelo todos los no expresados en el párrafo anterior, incluido el de la vivienda en todas sus tipologías y usos.

62.2. En suelo no urbanizable común: en el suelo no urbanizable común, con carácter excepcional, se podrán autorizar, los usos contemplados en el Art. 86 de la Ley del Suelo y las Actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje, de acuerdo con el Art. 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística (LMDU).

Art. 63. *Normas de Planeamiento*.—En todo suelo clasificado como no urbanizable, tanto protegido como común, no habrá lugar a la formación de planes que implique transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad de polígonos industriales o de otro tipo, sino solo de aquellos planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y de las infraestructuras.

Art. 64. *Actuaciones en suelo no urbanizable*.—64.1. Parcelaciones: de acuerdo con la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística (LMDU) en suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria.

Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.

Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones rústicas que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores.

Solo podrán autorizarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo según la legislación agraria, cuando así lo permita un instrumento de planeamiento referido al medio físico.

Autorizada la parcelación de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados anteriores, por el peticionario deberá solicitarse la correspondiente licencia de parcelación.

64.2. Construcciones: en cumplimiento de la Ley del Suelo y La Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, no podrán concederse licencias en lugares donde existan condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población según las siguientes definiciones.

Se define como núcleo de población todo asentamiento residencial de vivienda unifamiliar que comporten una densidad de 20 o más viviendas por kilómetro cuadrado, o de vivienda colectiva cualquiera que sea el número de viviendas.

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de un núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

Parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a los mínimos señalados por estas Normas.

Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

Las viviendas unifamiliares que excepcionalmente se autoricen deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:
  - 30.000 en secano.
  - 7.500 en regadío (se exigirá autorización Consejería de Agricultura).
- Tipo de edificación: aislada.
- Altura Máxima de edificación: dos plantas.
- Retranqueos mínimo a lindes o caminos públicos: 20 metros.
- Separación mínima de viviendas a límite de suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
- Separación mínima a otras edificaciones: 200 metros.
- Colores en los materiales: integrados.
- Plantaciones: de especies autóctonas o habituales en la zona.

Los edificios e instalaciones de interés social o utilidad pública deberán tramitarse como Anteproyecto a estudio por el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente que justifique el citado carácter de interés social y su adecuación al entorno. En ningún caso podrán sobrepasar las 3 plantas y su edificabilidad no será superior a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 65. *Normas de Protección de vías.*—65.1. Zonas de aplicación: comprenden estas zonas los viales y aquellos terrenos situados a ambos lados de las vías de comunicación.

Los límites de los espacios comprendidos en estas zonas serán los siguientes (aunque no aparezcan expresados en su totalidad en los planos del Plan General):

- Carretera de Valencia N-III: 100 m.
- Otras carreteras: 50 m.
- Vías de ferrocarril: 20 m.

Medidos a ambos lados del eje de la calzada o vías.

65.2. Forma de actuación: los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento, previo informe de la Jefatura Provincial de Carreteras y de la Comunidad Autónoma.

65.3. Condiciones de uso: se permitirán instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras, puestos de venta de bebidas, tabaco, flores o similares, instalaciones sanitarias de urgencia, así como las construcciones fijadas en el artículo 85 de la Ley del Suelo, en SNUC.

65.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen: las construcciones serán estrictamente necesarias para el buen funcionamiento de la instalación que se monte, quedando sometidas a la tramitación correspondiente.

65.6. Condiciones de trazado: en suelo no urbanizable común las distancias mínimas que deberán mantener dos entronques sucesivos a una carretera, deberán ser:

- A carreteras nacionales: 1.000 m.
- A carreteras comarcales: 400 m.
- A carreteras locales y caminos vecinales: 200 m.

Las salidas a las carreteras que se realicen o modifiquen en el futuro, se ajustarán a los modelos oficiales de recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones y Enlaces M.O.P.U. Dirección General de Carreteras, correspondiendo, como mínimo, al modelo de Intersección tipo, que se incorpora a las Normas.

En las carreteras nacionales y comarcales, no se permitirá ningún cerramiento o plantación que impida la visibilidad de la carretera, desde las zonas de enlace a las mismas.

En suelo no urbanizable, no se permitirá dar acceso directo de las parcelas a las carreteras nacionales y comarcales, ni se concederá la licencia de edificación en ninguna parcela con frente a las mismas, si no existiera cesión de los terrenos necesarios para establecer una vía de servicio que enlace con ellas conforme al modelo a que se ha hecho referencia, o si no se cumplieran las distancias mínimas citadas.

Los cerramientos de fincas a la carretera, no podrán sobrepasar con obra de fábrica, la altura de 0,80 m, debiendo realizarse el resto de forma que permita a los conductores de vehículos, la perfecta visibilidad.

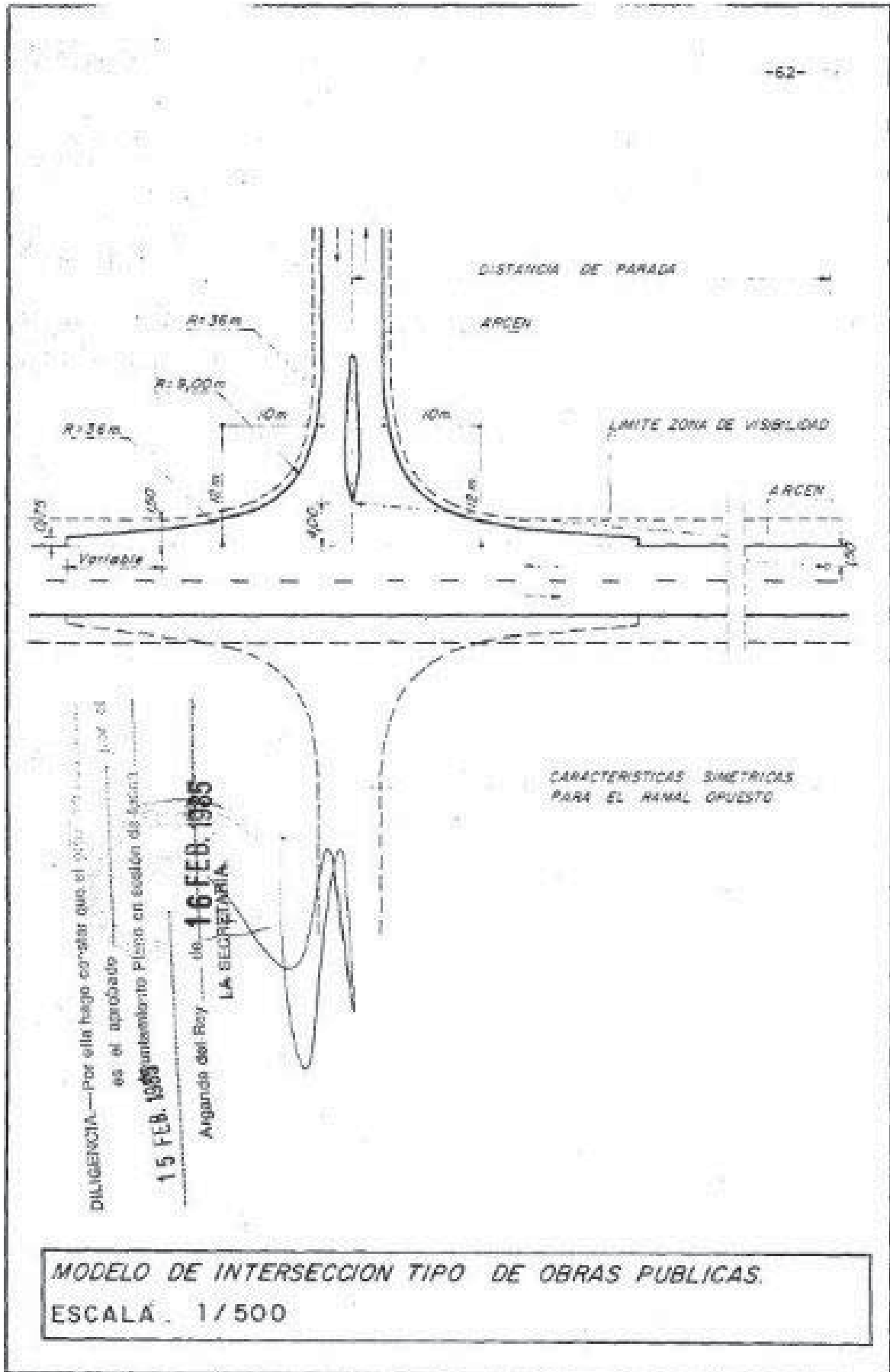
No se permitirá la apertura directa a las carreteras nacionales o comarcales, de ninguna cantera ni industria extractiva, que pueda ocasionar peligro o molestias a la circulación de la misma.

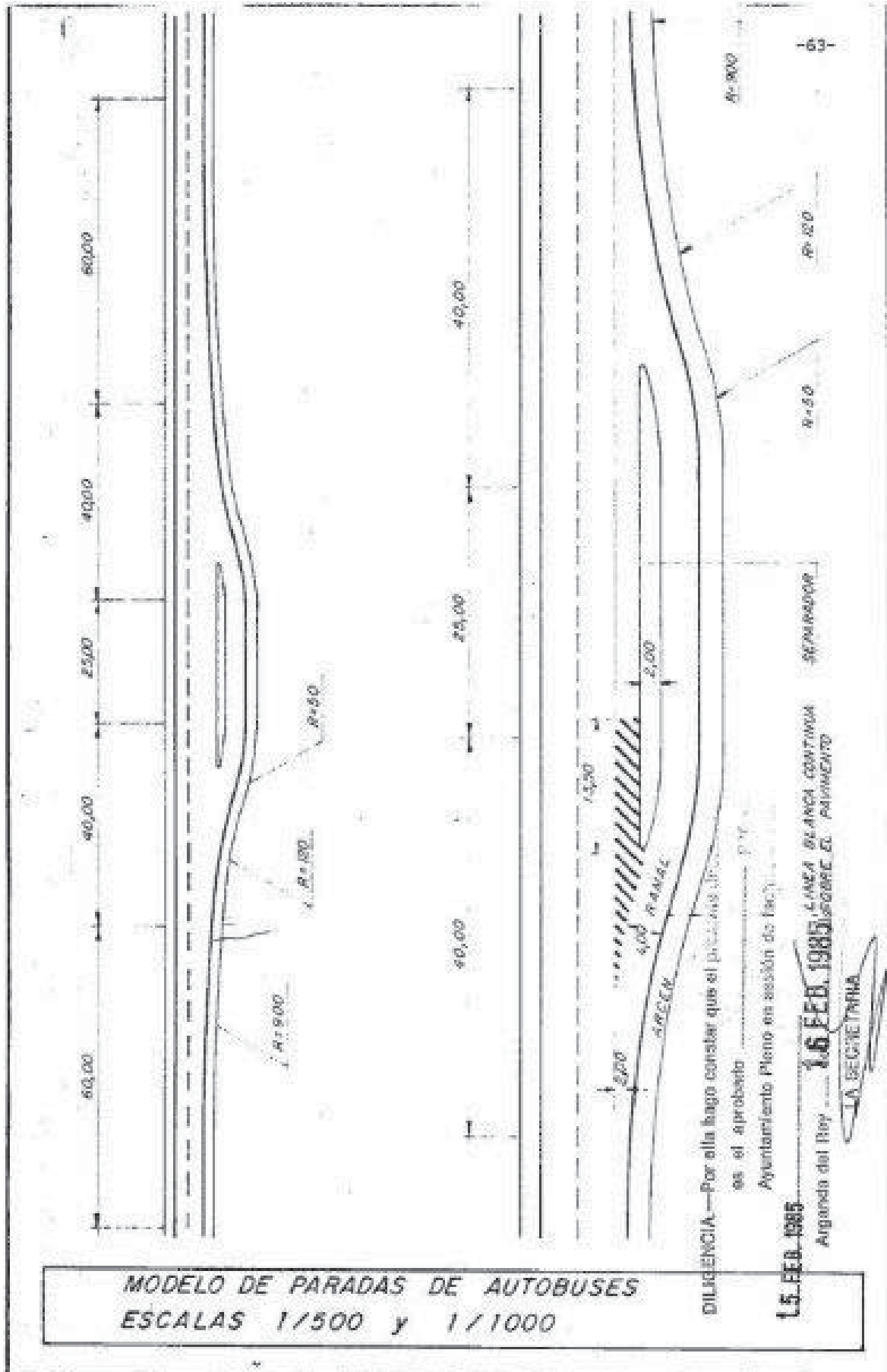




La salida de camiones se hará por medio de una intersección ajustada a los modelos a que se ha hecho referencia, salvo que tenga carácter provisional.

En las vías de nuevo trazado, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las mismas. Cuando, por razones constructivas justificadas, tal hecho se produzca se procederá a su reparación a costa de contrata, tan pronto como sea posible. Los taludes y terraplenes deberán ser tratados de forma que no se alteren las características del paisaje.





Las paradas de autobuses de servicio regular en las carreteras nacionales y comarcales se dispondrán de acuerdo con el modelo oficial incorporado a estas Normas.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se regulará por el Decreto 1.953/1962, de 8 de agosto, Ordenes de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965 y Decreto 917/1967, de 20 de abril y disposiciones que las sustituyan. En los tramos panorámicos y paradas de descanso, se prohíbe toda clase de publicidad, así como, en general, todos los anuncios ejecutados directamente sobre rocas, taludes, etcétera.

Todas las edificaciones provisionales necesarias para la realización de obras de algún tipo, deberán demolerse una vez finalizado su uso, restituyendo el terreno a su aspecto primitivo.

Art. 66. *Normas de saneamiento.*—Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona.

Art. 67. *Normas ambientales.*—En el SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones al amparo del Art. 85.1 de la Ley del Suelo, deberán contener un análisis del impacto ambiental, la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión.

Art. 68. *Normas de protección del Suelo No urbanizable.*—68.1. Definición: se trata de una serie de medidas cautelares que se ha considerado conveniente incluir entre las especificaciones de carácter obligatorio de este Plan General para asegurar y garantizar el correcto uso y destino de las distintas zonas en que se ha subdividido el suelo no urbanizable, y muy especialmente la conservación de las características que son propias a cada zona. Estas condiciones de protección tienen el rango de normas de obligado cumplimiento al margen de cualesquiera otras provenientes de otras disposiciones, normativas, etc. que afectaren al suelo rústico. Cualquier acto sujeto a licencia deberá tener las en cuenta y en la solicitud se deberá dejar constancia expresa de su cumplimiento.

Las condiciones de protección se refieren a elementos bien definidos y serán de aplicación en las partes o totalidad de las zonas constituidas por dichos elementos y en función de aquellas condiciones de protección que rijan para cada zona.

68.2. Clasificación: las condiciones de protección se clasifican de la siguiente manera:

- a) De las especies arbóreas, grado 1.º.
- b) De las especies arbóreas, grado 2.º.
- c) De la parcelación agropecuaria, grado 1.º.
- d) De la parcelación agropecuaria, grado 2.º.
- e) De los cursos fluviales y masas de agua.
- f) Del paisaje.
- g) De la fauna.
- h) De la evitación de la contaminación.
- i) Del suelo.
- j) De los edificios y bienes culturales.

68.3. Contenido de las condiciones de protección:

- a) Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 1.º.

Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores natura listicos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies vegetales y se habrán de respetar las siguientes condiciones.

- Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial, muy en particular se prohíbe la tala de especies endémicas, características de los ecosistemas de la zona o aquellos que posean valor científico o curiosidad natural, (encinas, rebollos, fresnos, etcétera) se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que amenacen la seguridad pública.
- La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por implantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona, no permitiéndose en cualquier caso la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona delimitada que pudieran dañar el equilibrio ecológico.
- Prohibición de la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de selvicultura que les sean propios.
- Prohibición de apertura de caminos rodados o carreteras, así como de cortafuegos, que en caso de ser necesarios deberán disponerse en los bordes exteriores de los conjuntos arbolados.

— Prohibición de obras de excavación en el terreno, que pudieran afectar directa o indirectamente a la base de los ejemplares arbóreos.

b) Condiciones de protección de especies arbóreas, grado 2.º.

Se refiere a la protección general de las masas arboladas estableciendo un grado mínimo de protección de las mismas. Se prescriben para ello las siguientes condiciones.

- Se permite la tala de árboles para su explotación comercial, siempre que se de conocimiento al Ayuntamiento del programa de explotación.
- La Repoblación a que da lugar la explotación comercial deberá cumplir al menos una superficie igual a la ocupada por las especies no autóctonas o distintas de las existentes en la zona que pudiesen afectar al equilibrio ecológico.
- Cuando debido a los usos permitidos en cada caso, hubiese que desforestar terreno para su localización, se realizará una repoblación equivalente, en los términos señalados en el punto anterior.
- Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento o explotación de los bosques, procurando en lo posible la utilización de los bordes de las masas arboladas para la apertura de dichos caminos.
- Se permite la apertura de cortafuegos cuando estos sean necesarios.
- Queda prohibido el tendido de nuevas redes eléctricas que atraviesen las masas arboladas debiendo proyectarse el tendido de las mismas por los bordes de las masas boscosas o por otras zonas sin arbolado.
- La destrucción provisional de la población arbustiva y vegetal por fuego, fortuita o provocada, o bien por otras razones no será justificante en ningún caso de cambio de uso o explotación en el terreno, ni del incumplimiento de ninguna de las condiciones aquí establecida.

c) Condiciones de Protección de Parcelaciones agropecuarias. Grado 1.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertas y en general suelos agrícolas de alta potencialidad, que por su alta rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable, así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- Se prohíbe cualquier tipo de edificación destinada al uso residencial en las áreas afectadas por estas condiciones de protección.

d) Condiciones de protección de parcelaciones agropecuarias, Grado 2.º.

Se refieren a la protección de conjuntos de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, así como de los prados herbáceos, que por su interés económico y su idónea adaptación a la configuración y situación de dichos terrenos merezca seguir siendo destinados a tal uso.

Se establecen para ellos los tres primeros apartados de las condiciones de protección de parcelaciones agropecuarias grado 1º, sustituyendo los dos últimos por las siguientes:

- Se permitirán cierres opacos hasta una altura de 1 m. y diáfanos hasta 2 m. en aquellas parcelas en donde se realicen edificaciones destinadas al uso residencial.
- Se admitirá el uso residencial siempre que no se altere el destino agropecuario del resto de la parcela.

e) Condiciones de protección de los cursos fluviales y masas de agua.

Se refieren a la protección de los cursos permanentes y masas de agua superficiales cuya función está íntimamente ligada con la morfología y estructuración del medio. Se establecen para, ello las siguientes condiciones:



- Se prohíbe la tala de arbóreas en una banda paralela al curso fluvial, de ancho igual a 50 m. a contar desde la orilla.
- Se prohíbe la acumulación de cualquier tipo de materiales u objetos especialmente los constituyentes de vertedero de cualquier tipo, en todo el cauce, la orilla y en una banda de 25 m. a partir de las orillas.
- Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la banda de 50 m. de ancho definida en el primera condición, salvo si son obras municipales y en casos excepcionales, para los que se requerirá una aprobación especial por parte del Ayuntamiento.
- Se prohíbe cualquier obra que tenga como efecto la alteración del itinerario seguido por el curso fluvial. Así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río incluyendo cauce.
- Se prohíbe cualquier cerramiento de parcela a menos de 10 m. de la orilla del curso fluvial masa de agua, y hasta los 25 metros los cerramientos deberán ser diáfanos en toda su altura y no mayores de 1 metro.

f) Condiciones de protección del paisaje.

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad y como parte integrante del patrimonio a conservar considerado por este Plan General, para fines didácticos y de uso y disfrute de la población.

Se establecen a tal fin las siguientes condiciones:

- Se prohíbe la modificación o destrucción- de cualesquiera elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven la modificación regresiva del equilibrio medio ambiental.
- Se prohíbe todo tipo de desmontes, excavaciones vertidos o rellenos que no vayan acompañados de un recubrimiento de capa vegetal o que por la magnitud del movimiento de tierras suponga una modificación importante la fisonomía del territorio, de la estructuración del mismo o de sus usos.
- Se prohíbe la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres opacos, siempre que éstas pudieran ser visibles desde caminos de carácter público o desde montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

La colocación de carteles propagandísticos de grandes dimensiones o carteles publicitarios se podrá hacer con consentimiento del Ayuntamiento, que tendrá en cuenta los criterios de valor paisajístico y de impacto visual. En todo caso estarán prescritos en las zonas detectadas como emisoras de vistas o de alta incidencia visual.

- Se prohíbe el tendido de líneas eléctricas que supongan una ruptura de los elementos propios del paisaje.
- Se prohíbe el vertido de basuras, escombros o materiales y objetos de deshecho en lugares que no estén destinados específicamente a dicho uso, debidamente cercados con muro opaco y cuya situación sea tal que no ofrezca vistas desde puntos de panorámicas o desde vías de la red viaria municipal.
- Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en claras desarmonías con los elementos propios y característicos del paisaje.
- La apertura de caminos requeridos por los usos que se permitan en estas zonas se realizarán cuidando en extremo de impedir el deterioro de las áreas por las que discurra, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionado, etc. y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y característicos del paisaje. Lo mismo será la aplicación en lo referente a las explanaciones y edificaciones que se realicen de acuerdo a los usos permitidos en estas zonas.

g) Condiciones de protección de la fauna.

Se refiere a la protección de las comunidades de especies de animales no domésticos que habiten la zona.

Para ello, y con independencia a la normativa al efecto sobre caza y protección de animales, se atenderá a las siguientes condiciones:

- Se reducirá al mínimo indispensable la apertura de caminos rodados en las zonas aptas para la estancia y reproducción de especies animales.
  - En dichas zonas se dispondrán en la medida de lo posible cercados o áreas de difícil acceso para facilitar el refugio de las especies animales.
- h) Condiciones para la evitación de la contaminación.  
Se refiere a la protección del medio físico desde el punto de vista de la agresión al mismo por los posibles agentes contaminantes. Se establecen para ello las siguientes condiciones:
- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales, con polvo de materiales en suspensión o que produzcan malos olores, molestias, etcétera.
  - Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales que resulten peligrosos, molestos o den coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ella se pudieran hacer.
  - Se prohíben toda clase de vertidos incontrolados de productos residuos, desechos, etc., que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico así como a la del subsuelo y las capas freáticas del mismo.
  - Se prohíben las actividades que produzcan ruidos, y sean perceptibles de manera permanente desde las parcelas continuas o bien de forma ocasional desde el borde del área situada en un radio de 100 metros.
- i) Condiciones de protección del suelo.  
Se refieren a aquellos usos, actividades o aprovechamiento que por acción directa o indirecta den lugar a procesos que afecten a las características físicas y químicas del terreno. Se establecen las siguientes condiciones:
- Se prohíbe toda actuación que destruya la capa de suelo edáfico en aquellas zonas con ecosistemas valiosos o en las zonas determinadas por el Plan como de regeneración.
  - Se respetará la cobertura vegetal existente en las zonas delimitadas por el Plan General como degradadas o propuestas para regeneración.
  - Especial cuidado se tendrán en la ejecución de proyecto o actividades que de alguna manera afecten a los cursos de agua permanente.
- j) Condiciones de protección de edificios y bienes culturales: serán de aplicación las Normas generales de protección de edificación y bienes culturales, incluyendo en los mismos los posibles yacimientos arqueológicos.
- k) Protección de vías pecuarias: Se prohíbe cualquier tipo de edificación sobre las vías pecuarias especialmente protegidas, recogidas en el Catálogo del Instituto para la Conservación de la Naturaleza para éste municipio. El ancho de las mismas se recoge en el catálogo citado, siendo para la zona de suelo urbano industrial el que aparece recogido en el artículo 79.9 de la presente normativa, con el trazado recogido en los planos y Unidades de Actuación que desarrollan el mismo.

### SUBCAPÍTULO 3.3

### NORMAS PARA SUELO URBANO

Art. 76. *Edificación Cerrada.*—76.1. Zona de aplicación: viene definida en el plano correspondiente.

76.2. Tipología: corresponde a manzanas de edificación cerrada.

76.3. Clasificación por aprovechamiento: se clasifican en grados según alturas máximas.

76.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) La edificabilidad, viene definida por la resultante de las alineaciones exteriores e interiores y altura máxima permitida.
- B) Altura máxima permitida. En grado 1, la altura actualmente existente o la media de manzana. En el caso de solares, medidos según el artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento.

2. Altura y 7,40 ms. en grado 2.

3. Altura y 10,20 ms. en grado 3.
4. Altura 13 ms. en grado 4.

El Ayuntamiento podrá permitir aumentar las citadas alturas sin aumentar el número de plantas con el fin de igualar cornisas.

#### 76.5. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- A) Vivienda: Vivienda colectiva en todas las plantas sobre la rasante del terreno. Vivienda unifamiliar.
- B) Garaje-aparcamiento: Permitido en todas las categorías y situaciones.
- C) Industria: De categoría 1.<sup>a</sup> en situación.
- D) Almacén: Se autorizan en planta baja y sótano cumpliendo las condiciones fijadas en el artículo 49.2/3 y 4.
- E) Hotelero: Se autorizan pequeños hoteles o residencias de hasta 30 habitaciones de capacidad.
- F) Comercial: En planta baja de las edificaciones de viviendas.
- G) Oficinas: En planta baja y primera conectada con la planta baja en las edificaciones de viviendas.
- H) Reunión y espectáculos: En planta baja de las edificaciones de viviendas o en edificaciones propias.
- I) Religioso: Se autoriza este uso en planta baja y sótano de las edificaciones de vivienda o en edificaciones propias.
- J) Cultural: Se autoriza este uso en planta baja y sótano de las edificaciones de vivienda o en edificaciones propias.
- K) Deportivo: Se autoriza en instalaciones deportivas sin espectadores en planta baja.
- L) Sanitario: Se autorizan los dispensarios clínicos de urgencia y consultorios médicos en planta baja.
- M) Asistencial: Se autoriza este uso en planta baja y sótano de las edificaciones de viviendas.

#### 76.6. Condiciones estéticas:

- A) En las fachadas y en las cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientes respectivos.
- B) En el caso de reformas urbanas, se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en calles y plazas integrándolos en las nuevas soluciones.
- C) En los edificios afectados, deberá cumplirse el artículo 87 de conservación.

76.7. Alineaciones: son las definidas en el plano 6 a escala 1:1.000, pudiendo el Ayuntamiento disponer la realización de chaflanes.

76.8. Fondo edificable: para la concesión de licencias de edificación se establecen los siguientes fondos edificables, con la única salvedad recogida en el artículo 76.9.

- En las manzanas cuya anchura en todos sus puntos sea mayor de 30 m., se dispondrá de dos fondos edificables de 12 m. paralelos al parámetro exterior y un patio que como mínimo tendrá 6 × 6 m. en toda su anchura.
- En las manzanas cuya anchura sea inferior a 30 m. no se dispondrá de patios comunes, cumpliendo las condiciones fijadas en las presentes Ordenanzas. Las condiciones de fondo máximo edificable de 12 m-, no tendrán efecto en este caso.

76.9. Manzana Magallanes: no podrán concederse licencias sin la previa redacción y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior y de acuerdo con este.

76.10. Cálculo de edificabilidad en unidades de actuación y Planes Especiales.

La edificabilidad que servirá de cálculo a las unidades de actuación y Planes Especiales en Manzana cerrada será:

$$E = L_e \times 12 \times N.^{\circ} \text{ plantas} = /M^2.$$

Donde:

E = Edificabilidad total en M<sup>2</sup>.

L<sub>c</sub> = Longitud resultante de un fondo edificable paralela a la alineación exterior a 6 metros.

N.<sup>o</sup> de Plantas según grado: tal edificabilidad podrá repartirse sin el cumplimiento estricto de las alineaciones fijadas anteriormente.

Art. 77. *Edificación abierta.*—77.1. Zona de aplicación: viene definida en el plano correspondiente.

77.2. Tipología: bloques aislados sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios de las fincas.

77.3. Clasificación: se clasifica en tres grados según alturas y ocupación.

77.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) Parcela mínima: no se fija su superficie, pero, en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta a las condiciones que se determinan en esta Ordenanza.
- B) Ocupación máxima permitida sobre parcela edificable:
  - 30 por 100 en grado 5 (calles mayores de 24 ms.)
  - 40 por 100 en grado 4 (calles entre 18 y 24 ms.)
  - 50 por 100 en grado 3 (calles hasta 18 ms.)
- C) Altura máxima permitida:
  - 4 plantas + baja y 15,80 ms. en grado 5.
  - 3 plantas + baja y 13,00 ms. en grado 4.
  - 2 plantas + baja y 10,20 ms. en grado 3.

Se permite disminuir la altura máxima en 1 planta, lo que supondrá disminuir asimismo la altura máxima en 2,80 ms.

- D) Edificabilidad máxima permitida 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.
- E) Densidad máxima permitida 60 viv/Ha. sobre parcela edificable.
- F) Separación de bloques: La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan:
  - Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.
  - La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.
  - La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:
    - 1.º Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
    - 2.º De los bloques a los linderos con otras parcelas.
    - 3.º De los bloques a los ejes de las calles.

La separación a los linderos con otras parcelas y a los ejes de calles no será preceptiva cuando en la ordenación se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso, que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo. En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 4 metros de los linderos.

- G) Dimensión de bloques: la dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 60 metros lineales. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados, cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. Los bloques con patios cerrados, el ancho máximo será de 30 metros.

77.5. Condiciones de uso:

- A) En todas sus categorías. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- B) Garaje aparcamiento: De categoría 1a, 2a, 3a y 45 y en situación 1,2 y 4.
- C) Industria: De categoría 1 en situación 1. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

- D) Almacén: Se autorizan solamente en planta de sótano o semisótano y vinculados al comercio o industria, situada en el mismo edificio. Dispondrán, al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
- E) Hotelero: Se autorizan pequeños hoteles o residencias de hasta 40 habitaciones de capacidad. Dispondrán, al menos, de una plaza de estacionamiento por cada cinco habitaciones.
- F) Comercial: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- G) Oficinas: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados. La superficie máxima edificable en comercial y oficinas conjuntamente, no superará el 25 por 100 de la superficie máxima construible sobre la totalidad de las zonas de ensanche residencial.
- H) Reunión y espectáculo: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda o en edificaciones propias. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades, 6 50 metros cuadrados.
- I) Religioso. Su uso queda restringido a locales en planta baja, edificios exclusivos. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- J) Cultural: se autoriza este uso sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- K) Deportivo: se autorizan instalaciones deportivas sin espectadores en planta baja, sótano y semisótano. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- L) Sanitario: se autorizan los dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- M) Asistencial: se autoriza este uso sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

77.6. Condiciones estéticas: composición arquitectónica libre. En las zonas próximas al casco antiguo los elementos exteriores de cerramiento serán preferentemente de revoco cemento y ladrillo cara vista en colores blanco y crema claro. La cubierta será de tejado inclinado con teja curva o plana.

Art. 78. *Vivienda unifamiliar.*—78.1. Zona de aplicación: queda definida en el plano correspondiente.

78.2. Tipología: corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar aislada, en fila o agrupada, dotada de espacios verdes privados.

78.3. Condiciones especiales: las edificaciones agrupadas o en fila quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto. Solo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante, y consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la finca.

Los vaciados y rellenos no se concederán sin la previa licencia de obras del edificio.

78.4. Clasificación:

- Grado 1. Unifamiliares aisladas o adosadas.
- Grado 2. Unifamiliares en hilera o adosadas.

78.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

Se sujetarán a lo indicado en el siguiente cuadro:

(1)	Grado 1	Grado 2
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Ancho mínimo de fachada	4 m.	4 m.
Ocupación permitida (2)	30%	60%
Altura máxima	7m. 2 plantas + sótano	7m. 2 plantas + sótano
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos	5 m. alineación ext. 5 m. a linderos (3)	4 m. alin. ext. 4 m. a fondo (3)
Densidad máx. Sobre parcela	20 viv/Ha	50 viv/Ha

1. Se permitirá adosar dos a dos cumpliendo las condiciones especiales del apartado 3.
2. La ocupación permitida incluye las construcciones subterráneas.
3. Excepto para el caso contemplado en (1).

Las condiciones de parcela mínima fijados, no serán de aplicación, en las parcelaciones y estudios de detalle en fase de ejecución, así como en los huecos actualmente existentes entre parcelas edificadas, donde se mantienen alineaciones y altura de la zona residencial en que se encuentra.



78.6. Cerramientos: la altura máxima del cerramiento en fábrica será de 2,50 metros, a excepción de la fachada y laterales en la profundidad, fijada por el retranqueo, que no podrá sobrepasar de 1 metro de altura, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos, estéticamente admisibles.

78.7. Condiciones de uso.

Los usos autorizados son los siguientes:

- A) Vivienda: permitido unifamiliar. Dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- B) Garaje-aparcamiento: de categoría primera y en situación primera.
- C) Industria: de categoría 1.<sup>a</sup> y en situación 1.<sup>a</sup> sólo en grado 2.
- D) Almacén: únicamente en sótano y vinculado al comercio o industria situado en el mismo edificio (sólo en grado 2).
- E) Hotelero: prohibido.
- F) Comercial: pequeños comercios o farmacias anexos a la vivienda en un porcentaje máximo del 5 por 100 sobre la edificabilidad. Solo en grado 2.
- G) Oficinas: prohibido.
- H) Reunión y espectáculos: pequeños centros sociales. Dispondrán de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- I) Religioso: pequeñas iglesias y capillas.
- J) Cultural: sin limitación. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- K) Deportivo: admitido para deportes sin espectadores. Cualquier construcción por encima de 3 ms. de altura sobre rasante necesitará permiso especial del Ayuntamiento. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- L) Sanitario: se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- M) Asistencial: sin limitación. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada. 100 m/2 construidos.

78.8. Condiciones estéticas: la composición arquitectónica será libre. En las zonas próximas al casco antiguo los elementos exteriores de cerramiento serán preferentemente de revoco cemento y ladrillo cara vista en colores blanco y crema claro. La cubierta será de tejado inclinado con teja curva o plana.

Art. 79. *Industria.*—Queda definida en el plano correspondiente.

79.2. Tipología: edificaciones para naves y edificios administrativos ligados a las naves, aislados, adosados y en hilera. Edificaciones especiales, propias del proceso de fabricación de cada industria. Industrias limpias o de los incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que cuentan con medios correctores adecuados.

79.3. Grados, aprovechamiento y volumen: la clasificación es la siguiente.

- Grado 0. Edificaciones para grandes industrias actualmente existentes.
- Grado 1. Edificaciones aisladas para gran industria.
- Grado 2. Edificaciones aisladas o adosadas (con proyecto único) industrias medianas.
- Grado 3 y 4. Edificaciones en hilera.

Las condiciones de aprovechamiento y volumen sobre parcela son las siguientes:

	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
P/mínimo	Las actuales existentes	2.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Ocupación	60%	60%	60%	70%	70%
Altura	2 plantas	2 Plantas	2 Plantas	2 plantas	1 planta*
máxima	10 m	10 metros	10 metros	8 metros	6 metros
Edificab.	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ret.	15 a v. ppal.	15 a vía pp.	10 a vía pp.	5 a v. pp.	4 a v. pp.
	5 a lindero	5 a lindero	3 lindero	3 a fondo	3 a fondo
	5 a fondo	5 a fondo	5 a fondo		
	20 ms. a eje de ferrocarril				

(\*) Podrá concederse en grado 4 una segunda planta con un máximo de 25% de la superficie construida, manteniendo el resto de condiciones. Las industrias recogidas en la clasificación como grado 0, únicamente podrán utilizar la edificabilidad no consumida como ampliación del propio proceso productivo, ó para favorecer la instalación de una única segunda empresa compatible con la ya existente.

Para la sustitución del grado de edificación, podrán redactarse Estudios de Detalle que deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Actuación sobre una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Ser actuaciones conjuntas de ejecución simultánea con proyecto y licencia única.
- c) Mantener al menos un 25% de la superficie sobre la que se actúa en el grado de edificación señalado en el Plan General.
- d) Resolver los problemas de integración con las edificaciones e industrias existentes.

#### 79.4. Integración.

Para resolver los problemas de integración respecto a solares entre edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente:

- Conceder licencias con el grado de edificación inmediatamente inferior al previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.
- Mantener alineaciones, edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela etc. de las zonas actualmente consolidadas, en los rellenos de huecos de las industrias existentes en zona urbana industrial.

79.5. Altura máxima: el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, siempre que sea razonablemente justificada esa necesidad para el funcionamiento de la industria.

79.6. Separación de edificios en una misma parcela: en el caso de que los edificios de una misma parcela no vayan adosados, deberán separarse entre sí una distancia mínima igual a la altura del más alto de los edificios enfrentados.

79.7. Patios: se permiten patios abiertos o cerrados. En la planta de éstos se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo delimitan.

En el caso de que no existan huecos hacia los patios, o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, el diámetro del círculo inscrito podrá ser igual a la mitad de la altura del edificio más alto.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

79.8. Sótanos y semisótanos: se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

79.9. Cerramientos: el tipo de cerca será de tela metálica sobre paramento macizo de fábrica de altura comprendida entre 0,20 y 1,00 metros.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para que en ningún sitio la cerca supere los 2,50 ms. de altura.

Los cerramientos deberán guardar las alineaciones marcadas en los planos, y que numéricamente son las siguientes:

Anchura de calles, en zonas industriales:

- Camino de San Martín: 20 m.
- Camino del Porcal: 20 m.
- Camino del Cerezo: 20 m.
- Camino del Valle: 20 m.
- Camino de la Valona: 20 m.
- Camino del Puente Viejo: 20 m.
- Carretera de la Toledana: 20 m.
- Camino de Valdearganda: 20 m.
- Cañada de Valdecabañas: 20 m.
- Camino de la Boca Alta: 12 m.
- Camino de la Isla: 12 m.
- Vereda del Chorlito: 12 m.
- Vereda de las Yeguas: 12 m.
- Camino de Valdepenas: 12 m.
- Camino del Estrechillo: 12 m.
- Vereda de la Poveda: 12 m.
- Interiores (calles particulares): 12 m.
- Cabezuelas-Barbadillo: 12 m.

Las nuevas edificaciones deberán retranquearse de acuerdo con los grados fijados en el Art. 79.3.

79.10. Aparcamientos: en todos los grados se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificado.

79.11. Condiciones de uso:

- A) Vivienda; Solamente se autoriza 1 vivienda de 120 m<sup>2</sup>. construidos máximos, para los grados 1 y 2, no admitiéndose este use en los restantes grados. Esta vivienda cumplirá las condiciones generales que para el uso de vivienda se fijan en estas Normas.

- B) Garaje-aparcamiento: Permitido en todas sus categorías.
- C) En Grado 3 y 4.
- D) Almacén: En el grado 1 y 2, permitido hasta un 25 por 100 de su superficie y en grado 3 y 4 sin limitación, sin embargo, a industrias actualmente existentes en suelo urbano, el porcentaje de superficie destinado a almacén, será el actualmente necesario para el proceso productivo.
- E) Hotelero: Permitido con fachada a N. III.
- F) Comercial: Se autoriza este uso siempre que sea dependiente del de fabricación que exista en la propia instalación, o cuya comercialización este claramente orientada al servicio de la zona industrial, a excepción de salas de exposición y venta en las fachadas de la ctra. N-III.MADRID-VALENCIA.
- G) Oficinas: Se autoriza este uso solamente para las oficinas propias de cada instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15 por 100 de la superficie total edificada de la parcela.  
Reunión y espectáculos: se autorizan exclusivamente con fachada a ambos lados de la carretera N-III. En el resto exclusivamente para servicio de la zona industrial.
- H) Religioso: exclusivamente pequeñas iglesias o capillas en grado 1 y 2.
- I) y J) Cultural: sin limitación de superficie; exclusivamente para actividades ligadas a las industrias permitidas en la zona. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.
- K) Deportivo: se permiten instalaciones deportivas sin espectadores y para el personal vinculado a la industria de cada parcela.
- L) Sanitario: se permiten los dispensarios y clínicas de urgencia. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrado.
- M) Asistencial: se permite este uso sin limitaciones de superficie. Dispondrán, al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

79.12. Condiciones estéticas: la composición arquitectónica será libre. Todas las edificaciones estarán terminadas con materiales de calidad y con tratamiento de fachada en todos sus paramentos.

Art. 80. *Docente*.—80.1. Zona de aplicación: queda definida en el plano correspondiente.

80.2. Tipología: la edificación será aislada y de composición típica de los centros docentes, con espacios libres alrededor destinados a zonas de recreo y deporte.

80.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- B) La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela.
- C) La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 metros con respecto a los límites de la parcela en todo su perímetro.

80.4. Condiciones de uso: se autoriza exclusivamente el uso docente en sus diversas manifestaciones de preescolar, E.G.B., B.U.P, Formación Profesional, etcétera.

Dentro de la edificación docente se permite la ubicación de un máximo de una vivienda por centro docente, destinadas a guarda o vigilante.

Quedan prohibidos todos los demás usos.

80.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 81. *Comercial*.—Queda definida en el plano correspondiente.

81.2. Tipología: la edificación será de tipo aislada, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios.

81.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- B) La edificabilidad máxima será de 0,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- C) Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de cinco metros con respecto a los límites de la parcela, en todo el perímetro.  
Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidarán con tratamiento de jardín.

81.4. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- A) Vivienda: se permite solamente una vivienda por Centro Comercial.
- B) Garaje-aparcamiento: de categorías 1-, 2-, 3\*- y 4- y en situación 2.<sup>a</sup> o en el espacio libre dentro de la parcela.

- C) Industria: prohibido.
- D) Almacén: prohibido, salvo los anejos a la edificación comercial
- E) Hotelero: sin limitación de superficie. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones.
- F) Comercial: sin limitación de superficie. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- G) Oficinas: solamente las oficinas propias de las instalaciones comerciales que se establezcan en cada parcela.
- H) Reuniones y espectáculos: como uso complementario.
- I) Religioso: pequeñas iglesias y capillas.
- J) Cultural: solamente como uso complementario al uso comercial de cada parcela.
- K) Deportivo: Se autoriza este uso siempre que la superficie destinada a él no sea superior al 25 por 100 de la total de cada manzana con uso Especial Comercial. Dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- L) Sanitario: prohibido.
- M) Asistencial: prohibido.

81.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 82. *Social*.—Queda definida en el plano correspondiente.

82.2. Tipología: la edificación será de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios.

82.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- B) La edificabilidad máxima será de 0,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- C) Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de cinco metros con respecto a los límites de la parcela, en todo el perímetro. Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación se cuidarán con tratamiento de jardín.

82.4. Condiciones de uso: los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- A) Vivienda: Se permite solamente una vivienda por Centro.
- B) Garaje-aparcamiento: De categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> y en situación 2.<sup>a</sup> o en el espacio libre dentro de la parcela.
- C) Industria: prohibido.
- D) Almacén: prohibido.
- E) Hotelero: prohibido.
- F) Comercial: prohibido.
- G) Oficinas: prohibido.
- H) Reuniones y espectáculos: solamente como uso complementario a otro uso principal expresamente autorizado en la presente ordenanza.
- I) Religioso: se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- J) Cultural: se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrá, al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- K) Deportivo: se autoriza sin espectadores y como uso complementario.
- L) Sanitario: se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- M) Asistencial: se autoriza este uso sin limitación de superficie y localización: Dispondrán, al menos, de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados.

82.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 83. *Servicios*.—Queda definida en el plano correspondiente.

83.2. Tipología: la edificación será aislada y de composición volumétrica adecuada a los fines específicos a que sea destinada.

83.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen: para las edificaciones habitables serán:

- A) La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- B) La edificabilidad máxima será de 0,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- C) Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de cinco metros con respecto a los límites de la parcela, en todo el perímetro. Los espacios no ocupados por la edificación los aparcamientos y la circulación se cuidarán con tratamiento de jardín.

Para las instalaciones no habitables y específicas de cada servicio la composición volumétrica y su localización será libre.

83.4. Condiciones de uso: los usos permitidos en esta zona son los relacionados con los servicios municipales o públicos tales como:

- Estación de autobuses.
- Cementerio.
- Parque de bomberos.
- Matadero.
- Depósito de agua.
- Otras instalaciones de servicios públicos.

No se autorizan los restantes usos.

83.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 84. *Deportivo.*

84.1. Zona de aplicación: delimitada en el plano correspondiente.

84.2. Tipología: será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, no lucrativas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.

84.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
- B) La edificabilidad máxima será de 0,2 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- C) La edificación tendrá un retranqueo mínimo de cinco metros con respecto a los límites de la parcela, en todo su perímetro.
- D) Como mínimo se destinará el 25 por 100 de la superficie total de cada zona, para jardines y arbolado.

84.4. Condiciones de uso: solamente se autoriza el uso deportivo en todas sus variantes y se permite una vivienda por instalación para guarda o vigilante.

84.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 85. *Parques y Jardines.*

85.1. Zona de aplicación: delimitada en el plano correspondiente.

85.2. Tipología: consistirá en pequeños kioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similar.

85.3. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- A) En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas, sobrepasará el 5 por 100 de la superficie total de cada zona.
- B) La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta.

85.4. Condiciones de uso: solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles culturales y motivos ornamentales.

85.5. Condiciones estéticas: composición libre.

Art. 86. *Vías y aparcamientos.*

86.1. Zona de aplicación: quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del selo urbano, en el plano de zonificación del Plan General.

86.2. Tipología: las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como kioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para agrado y confort de los usuarios de las vías públicas.

86.3. Condiciones especiales: cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de



un proyecto específico para desarrollo y concretar los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía de que se trate:

A) Vías rodadas:

- Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en los planos del Plan General.
- Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del Plan General y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.
- Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados con un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm. excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 cm.
- Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

B) Vías mixtas y de peatones:

- La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vía mixta de peatones y coches, queda a juicio, en cada momento del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la gestión del Plan General verá la conveniencia de determinar un uso u otro.
- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aun cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
- Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

86.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen: las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

86.5. Condiciones de uso: solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garajes aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se toleran, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, kioscos de venta de prensa y golosinas, cabinas telefónicas.

86.6. Condiciones estéticas: En los tratamientos del suelo de peatones se utilizarán preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc. o materiales prefabricados con componentes pétreos.

Art. 87. *Conservación.*—87.1. Clasificación:

- Grado 1. Conservación estricta.
- Grado 2. Conservación simple.
- Grado 3. Conservación ambiental.
- Grado 4. Conservación y mejora de la Plaza de la Constitución.

87.2. *Ámbito de aplicación:*

- Grado 1:
  - Iglesia de San Juan Bautista.
  - Ermita de Ntra. Sra. de la Soledad.
  - Ermita de San Roque.
- Grado 2:
  - Casa del Rey. Avda. del Ejercito, 7.
  - C/ San Juan, 28.
  - C/ de la Cruz, 10.
  - C/ Real, 68.
  - C/ Real, 66.
  - C/ San Juan, 46.
  - Esquina Barranquillo/Santiago Apóstol.
  - C/ Solanilla, 25.
  - Esquina Avda. del. Ejercito/Ctra.de Loeches.
  - C/ Silos.

- C/ Real, 60.
- Edificios Plaza Constitución, excepto los incluidos en Grado 4..
- Esquina Juan XXIII / C/ de la Cruz.
- San Juan, 15.
- San Juan, 46.
- C/ Real, 13.

— Grado 3: esta definido en el plano correspondiente.

— Grado 4: paza de la Constitución, n.º 3, 5, 6 y C/ Tiendas, 5 y 7.

87.3. Condiciones de conservación:

Grado 1: monumentos de conservación estricta:

Estos edificios deben ser conservados íntegramente en su actual estado. Sin alteraciones en su aspecto exterior ni su disposición interior:

Se deberá preservar su accesibilidad pública.

Las obras permitidas en ellos deberán tener por objeto únicamente:

- La reparación.
- La restauración.

Grado 2: Monumentos de conservación simple:

Estos edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo aquellos elementos (patios, escaleras, etc.) que le confieran carácter, así como su volumen y aspecto exterior, pudiéndose realizar obras interiores de acomodación a los usos permitidos en cada caso.

Los cambios de uso y las obras a realizar en ellos se analizarán pormenorizadamente por el Ayuntamiento.

A la entrada en vigor de este Plan, y conforme al Art 182 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento irá ordenando la ejecución de las obras de conservación y de mejora de fachadas o espacios visibles desde la vía pública en aquellos casos que se considere necesario.

Grado 3: La edificación de las zonas comprendidas en el Grado 3, responderá a las condiciones del Art. 76 y 78 debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones estéticas:

A) Fachadas:

1. Se han de emplear revocos procedentes de pigmentos naturales, dentro de una gama de ocre y tierras, en tonos claros, pudiendo establecer diferencias de matiz entre unas y otras casas de una misma manzana. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
2. Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada pueden pintarse en tonos más claros, a efectos de señalar más los huecos.
3. Zócalos, impostas u otros elementos, cuya inclusión juzgue el proyectista necesarias deberán ser de piedra caliza de Colmenar labrada. No permitiéndose en ningún caso el empleo de aplacados de espesor menor de 5 cm.
4. Solo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será menor de 6 cm.
5. La dimensión de estas molduras será igual para las jambas y el dintel y no deberá exceder de 20 cm. de anchura.

B) Cubiertas:

1. Se han de utilizar para la formación de las cubiertas tejas planas o curvas, pero siempre cerámicas en su color natural (nunca vidriadas) debiendo también ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales etc.
2. En el caso de que dentro de la manzana que comprende la parcela donde se vaya a actuar, exista algún edificio aislado incluido dentro de la Ordenanza de Conservación, éste servirá de pauta en la elección de la teja a emplear en el resto de la manzana.
3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. Las bajadas vistas deben ser, en los 2 m. inferiores, de fundición y el resto metálico. En el caso de canalones vistos, éstos serán de zinc.

## C) Aleros:

1. El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser:
  - Piedra.
  - Piedra artificial.
  - Madera.
  - Hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.
2. El vuelo del alero respecto del paramento de fachada será de 50 cm., tomando dicha medida desde el punto más alejado del mismo hasta el paramento de fachada.
3. Si se emplean molduras, éstas deben quedar comprendidas en la línea que va del borde exterior del mismo al paramento de fachada, con una inclinación sobre la horizontal de 30°.
4. Si el alero se compone con canecillos de madera se aplicará el mismo criterio del apartado anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos deben siempre ser prismáticos; el ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.

## D) Balcones:

1. Se permitirán vuelos de 40 cm. para la formación de balcones
2. El material a emplear puede ser:
  - Piedra.
  - Piedra artificial.
  - Hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.
3. El canto del balcón no debe ser superior a la mitad del vuelo, ni inferior a 12 cm. y siempre que la construcción no sea la tradicional, entendiendo por tal aquella que sobre un entramado de hierro forjado se completaba con cerámica.
4. Los balcones no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales, formando miradores.
5. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por los mismos elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a 1,05 m., separados al menos 12 cm., y rematadas superiormente por una pletina que puede estar rematada con un pasamanos e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa volada; la protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a 25 cm.
6. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris y el negro.

## E) Carpintería:

1. Las carpinterías pueden ser, o bien en perfiles metálicos o de madera.
2. Ni la madera ni los elementos metálicos se admiten en su color natural y deben, por tanto, ser pintadas en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia); se admitirán también verdes oscuros, próximos al tinte natural del aceite de linaza.

Quedan terminantemente excluidos tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales; azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro.

Grado 4: el criterio principal es conseguir la igualdad de cornisas en la Plaza de la Constitución. El Ayuntamiento analizará pormenorizadamente en cada caso los proyectos que deberán cumplir con la citada condición y ser acordes, en diseño y materiales, con el entorno de la Plaza.

Art. 88. *Normas especiales.*

88.1. Dentro del Recinto señalado en la Zona Puente de Arganda, se conservará con las mismas alturas, superficies construidas y demás aprovechamientos edificatorios y usos específicos que tienen en la actualidad, no permitiéndose más obras que las de mejora y saneamiento de las construcciones existentes, adaptándose al ambiente urbano del sitio todas

las acciones que afecten al aspecto exterior, conservando las mismas tipologías edificatorias y los mismos elementos de composición arquitectónica que tienen en la actualidad.

88.2. Las viviendas ya construidas en los grupos denominados Barrio de la Soledad y Ctra. de Loeches/Dr. Escribano quedan excluidos de las condiciones de aprovechamiento y volumen del artículo 78.5, manteniendo las actualmente existentes. Las restantes condiciones son las incluidas en el artículo 78.

88.3. Se consideran compatibles con el uso de vivienda los usos de las 4 parcelas industriales enclavadas en el Casco. Podrá permitirse un aumento de su edificabilidad, ocupación, etc., como posible expansión de los mismos, hasta un 30 por 100. Cualquier modificación de uso deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, siempre dentro de los usos del artículo 79.11.

88.4. El cumplimiento de los Convenios Urbanísticos recogidos en el Plan será preceptivo para la Concesión de Licencias en las zonas recogidas en los mismos. El Ayuntamiento deberá comunicarlo en cuantas informaciones urbanísticas realice. Las condiciones de edificabilidad y volumen serán recogidas en las fichas de característica» urbanísticas de las. –distintas unidades de actuación gestionadas (convenios).

En Arganda del Rey, a 31 de marzo de 2017.—El alcalde-presidente, Pedro Guillermo Hita Téllez.

(03/11.601/17)

